



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

Nr. 380 April 2016



## SPÄTER START

Probleme der Wohnraumversorgung verschleppt

## IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

**Kontakt:** Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

**Grafik:** N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Matthias Coers

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 23.02.2016

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**

**Mi 10 – 13 Uhr**

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

### Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

### Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung                 | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen  |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung          | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung      |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung              | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung           |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                 | <input type="checkbox"/> Mietvertrag            |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und<br>Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung         |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und<br>Besichtigung       | <input type="checkbox"/> Untermiete             |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den<br>Vermieter  | <input type="checkbox"/> Wohnfläche             |
|  | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_ PLZ \_\_\_\_\_ BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_ GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

**Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.**

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

**Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.**

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

### SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

IBAN | DE | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Wenn man im Kaufrausch das Bauen vergisst**  
Note „mangelhaft“ für das Mietenbündnis  
Philipp Möller
- 5 **Gemeinsam gegen Wohnungsnot?**  
Mit drei Bündnissen will der Senat mehr Wohnraum schaffen  
Rainer Balcerowiak
- 6 **SPD entdeckt das Thema Wohnen**  
Vor der Wahl will Senat mit Wohnungspolitik punkten  
Benedict Ugarte Chacón
- 8 **Mietzuschuss mit Startproblemen**  
Bei der Einführung der Sozialleistung hapert es  
Christian Schröder
- 9 **Tropfen auf heißen Stein**  
Förderung von Sozialwohnungsbau bleibt unzureichend  
Rainer Balcerowiak
- 10 **Ferienwohnungen bald illegal**  
Übergangsfrist läuft aus, Bezirksämter bleiben überlastet  
Jutta Blume
- 12 **Nach dem Sankt-Florians-Prinzip**  
Widerstand gegen Neubau trotz Wohnungsmangel  
Rainer Balcerowiak

### BERLIN

- 13 **Kein Platz für Kinder**  
Viele Kinderläden sind gekündigt oder von Kündigung bedroht  
Gudrun Giese
- 14 **Wohnung gesucht**  
Über die Schwierigkeiten, in Berlin eine Wohnung zu finden  
Matthias Coers
- 16 **Kiezladen bleibt?**  
Einem soziokulturellen Zentrum in Neukölln droht der Rauswurf  
Lena Lottke
- 17 **Wahlkampf mithilfe der Polizei**  
Leidtragende des Ausnahmezustands sind die Anwohner/innen  
Bezirksgruppe Friedrichshain
- 18 **Genossenschaftlicher Abriss**  
Eine Genossenschaft will zwei Häuser durch Neubauten ersetzen  
Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg
- 19 **„Ob Nuriye, ob Kalle – wir bleiben alle!“**  
Foto-Ausstellung zum Widerstand gegen Zwangsräumungen
- 20 **Zitterpartie geht weiter**  
Zukunft der Genossenschaft Möckernkiez bleibt ungewiss  
Elisabeth Voß

### MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Verbesserung für Mieter/innen oder nur ein Kessel Buntes?**  
Was von der Mietrechtsreform 2016 zu erwarten ist  
Rechtsanwalt Wilhelm Lodde
- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zum Thema Lärm  
Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

im Koalitionspapier der schwarz-roten Koalition in Berlin wurde 2011 als politisches Ziel der Bau von jährlich 6.800 Wohnungen vereinbart. Das schien gemessen an den Leistungen der gerade abgewählten rot-roten Regierung enorm viel, bezogen auf den bereits seinerzeit festgestellten Bedarf aber viel zu wenig. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen prognostizierte 2014 den Bedarf bis 2025 mit 137.000 Wohnungen, also einer jährlichen Bauleistung von ca. 13.000 Wohnungen. Inzwischen sind auch diese Zahlen bereits überholt. Seit Beginn dieses Jahres fordert Senator Geisel mindestens 20.000 neue Wohnungen im Jahr.

Alle diese Zahlen haben eines gemeinsam: Sie sind politischen Ursprungs, resultieren aus abstrakter Planung oder wahlpolitischem Kalkül. Von der Realität sind sie weit entfernt.

2014 wurden 8.744 Wohnungen fertiggestellt, 2013 waren es ca. 6.000 und in den ersten Jahren der Koalition nur ca. 4.000 Wohnungen.

Für das vergangene Jahr liegen noch keine Zahlen für fertiggestellte Wohnungen vor, aber es dürften weniger sein als notwendig. Die Folgen illustriert die Fotoreportage über Wohnungssuche in diesem Heft.

In Wien ist der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren ebenfalls enger geworden. Zwar leben noch immer 60% der Wiener/innen in einer von der Stadt geförderten Wohnung, aber Zuzug und verringerte Bauleistungen fordern auch dort verstärktes städtisches Handeln. Als Vorbereitung auf die IBA 2020 fand im Februar eine Konferenz statt, auf der ein vielversprechendes Programm für einen preisgünstigen und vor allem leistbaren städtisch geförderten Wohnungsbau vorgestellt wurde. Diese „Smart-Wohnungen“ können im Stadtinneren auf kleinteiligen Flächen errichtet werden und bieten hohen Wohnkomfort. Ihre Miete liegt einschließlich kalter Betriebskosten unter 7,50 Euro/qm.

In Berlin hingegen soll der zusätzliche Bedarf für die Flüchtlinge durch Container und sogenannte Modulare Unterkünfte am Stadtrand gedeckt werden, Einrichtungen bei denen die Entwicklung zu Elendsquartieren vorprogrammiert ist. Zwischen Wien und Berlin klaffen wohnungspolitische Welten.

## IHR MIETERECHO



### *Wir trauern um **Thomas Besuch**.*

*Am 18. Februar 2016 verstarb unser Delegierter aus Spandau Thomas Besuch. Thomas war langjähriger Aktivist der Spandauer Mieterbewegung und auch Räumungsoffer eines Immobilienspekulanten in Staaken. Seinen Widerstand gegen den Verlust der eigenen Wohnung verband er mit dem Kampf für ein Menschenrecht auf Wohnen.*

*Wir werden ihn in Erinnerung behalten.*



# Wenn man im Kaufrausch das Bauen vergisst

Note „mangelhaft“ für das Mietenbündnis

Von Philipp Möller

**2012 schlossen der Senat und die sechs städtischen Wohnungsunternehmen (Degewo, Gewobag, Stadt und Land, Gesobau, WBM und Howoge) das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (Mietenbündnis). Die Bündnispartner vereinbarten die Aufstockung der Wohnungsbestände durch Zukauf und Neubau. Bis Ende 2016 sollte der Bestand um 30.000 auf 300.000 Wohnungen erweitert werden. Die Bilanz fällt ernüchternd aus.**

Im Berliner Neubau-Diskurs überschlagen sich die Ereignisse. 60.000 Wohnungen sollen die städtischen Wohnungsunternehmen nach dem Willen des Bausenators Andreas Geisel (SPD) bis zum Jahr 2025 bauen. Durch Modulbauten und Container soll zudem Wohnraum für 40.000 Geflüchtete geschaffen werden. Es ist Wahlkampf und nach Jahren des Stillstands in Sachen Neubau wollen die politisch Verantwortlichen nun Handlungsstärke zeigen. Da wirkt die Ankündigung von jährlich rund 6.000 neu zu bauenden Wohnungen – nur ein Drittel davon Sozialer Wohnungsbau – wie ein großer Wurf. Im Jahr 2012, beim schwarz-roten Koalitionsschluss, sah das noch anders aus. Das Mietenbündnis wurde zu einem zentralen Pfeiler der Wohnungspolitik erkoren. Die kommunalen Wohnungsunternehmen soll-

ten ihrem sozialem Anspruch stärker gerecht werden und es galt, die Situation von einkommensschwachen Mieter/innen zu verbessern. Neben der Kappung von Mieterhöhungen oder die bevorzugte Neuvermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein stand die Aufstockung des Wohnungsbestands im Zentrum des Bündnisses.

Während der knapp vierjährigen Laufzeit des Bündnisses wurden rund 25.000 Wohnungen durch die sechs städtischen Gesellschaften angekauft. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch weniger als 3.000 Wohnungen gebaut und davon nur etwa 1.000 als Sozialer Wohnungsbau. Angesichts von etwa 80.000 zugezogenen Berliner/innen allein im Jahr 2015 ist das ein schlechter Witz – mit desaströsen Auswirkungen. Die stark gestiegenen Mietpreise und der akute Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind eine direkte Folge der Verweigerung des Neubaus von günstigen Wohnungen. Erst zwei Jahre nach Beginn des Mietenbündnisses unternahmen die Landeseigenen erste zaghafte Gehversuche im Bereich Neubau, obwohl bereits zuvor der Bedarf an Wohnraum nicht mehr durch den Bestand gedeckt wurde und Private keine Wohnungen im unteren Preissegment bauten. Die Berliner MieterGemeinschaft warnte bereits im Jahr 2009 vor einer drohenden Wohnungsnot. Der langsame Sinneswandel bei den politischen Verantwortlichen stellte sich erst ein, als der Ankauf von Wohnungen aufgrund der Eskalation auf dem Wohnungsmarkt immer teurer wurde.

## Folgen des Ausverkaufs

In den Bilanzen der landeseigenen Unternehmen finden sich keine Zahlen zu Investitionen im Bereich des Ankaufs. Über die Kaufpreise wurde Stillschweigen vereinbart, um den Markt nicht noch weiter anzuheizen. Ein Armutszeugnis in Sachen Informationspolitik, was die Frage aufwirft, wie viel öffentliches Geld den verkaufenden Investoren in den Rachen geworfen wurde. Der im Rahmen der neoliberalen Privatisierungswelle betriebene Ausverkauf der kommunalen Wohnungsbestände von mehr als 209.000 Wohnungen bis zum Jahr 2005 kommt der Stadt im Nachhinein teuer zu stehen. Die städtischen Unternehmen mussten Wohnungen zu drastisch gestiegenen Preisen erwerben und kauften teilweise Objekte zurück, die sie Jahre zuvor abgestoßen hatten. Beispielsweise erwarb die WBM am Bersarinplatz 363 Wohnungen zehn Jahre nach dem Verkauf zurück. Der ganze Irrsinn der Senatspolitik zeigt sich darüber hinaus in der Antwort auf eine parlamentarische Anfrage aus dem Jahr 2013. Danach wurden im Jahr 2012 trotz der vereinbarten Erweiterung der Wohnungsbestände 874 und im folgenden Jahr 615 Wohnungen aus dem Bestand der kommunalen Unternehmen verkauft. Über 200 weitere Wohnungsverkäufe waren in Planung. Angesichts des mieten- und wohnungspolitischen Versagens in der aktuellen Legislaturperiode kann dem derzeitigen Wahlkampfgeheul und den großen Versprechungen daher kaum Vertrauen entgegengebracht werden. ●



Seit 2012 sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Bestände erweitern. Daher kaufte die WBM die sogenannten Gecko-Häuser am Bersarinplatz in Friedrichshain 10 Jahre nach dem Verkauf wieder zurück.

Foto: ME

# Gemeinsam gegen Wohnungsnot?

Mit drei Bündnissen will der Senat mehr Wohnraum schaffen

Von Rainer Balcerowiak

**Eines muss man Michael Müller lassen. Anders als sein nach Gutsherrenart agierender Amtsvorgänger Klaus Wowereit bemüht sich Berlins Regierender Bürgermeister um deutlich kommunikativeres Vorgehen. Dazu gehört, dass die wohnungsbaupolitischen Initiativen des Senats nun stets als „Bündnisse“ titulierte werden.**

Derzeit in der Umsetzung befinden sich gleich drei dieser Kooperationsvereinbarungen. Beim „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ handelt es sich um eine seit 2012 bestehende Vereinbarung mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Ziel ist unter anderem, deren Bestände bis Ende 2016 um 30.000 auf 300.000 Einheiten zu erweitern. Außerdem sollen Mieten einkommensabhängig gestaltet werden. 2014 lagen die durchschnittlichen Bestandsmieten bei den Gesellschaften bei 5,50 Euro/qm nettokalt, bei Neuvertragsmieten betrug der Wert 6,11 Euro und somit deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 8,55 Euro.

2014 hob der Senat das „Bündnis für Wohnungsneubau“ aus der Taufe, dem der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Landesverband Berlin-Brandenburg des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) angehören. Quantitativ orientiert sich dieses Bündnis an den angepeilten Zielen für Wohnungsneubau. Gemeinsam will man sich bemühen, „für ein positives Neubauklima zu werben und die Notwendigkeit eines beschleunigten Wohnungsneubaus in Berlin zu unterstreichen“ sowie „entsprechende Dialog- und Partizipationsprozesse“ zu etablieren, heißt es im Vertragstext. Das Handeln der Planungsbehörden und der Bezirke sei zudem „darauf auszurichten, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern, insbesondere die Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen“. Dafür sollen Bezirke Sonderzuwendungen und eine bessere Personalausstattung erhalten. Auf Landesebene wurde eine Wohnungsbauleitstelle eingerichtet, um Flächenpotenziale, Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Umnutzung von bisher für Nichtwohnzwecke genutzten Grundstücken und Gebäuden zu prüfen. Betont wird, dass die „notwendigen Dialog- und Partizipationsprozesse mit Anwohnern und Betroffenen“ Genehmigungsverfahren nicht verzögern dürfen. In solchen Fällen kann das Land den Bezirken die Planungshoheit für Bauvorhaben entziehen.

## Mietenbündnis, Neubaubündnis, Bezirksbündnis

Im Gegenzug verpflichtet sich der BBU, dem neben Genossenschaften und privaten Unternehmen auch die städtischen Wohnungsunternehmen angehören, bis 2025 mindestens 30.000 neue Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Einen verbindlichen Anteil von Wohnungen im unteren Preissegment gibt es in der Vereinbarung allerdings nicht. Vielmehr heißt es dort wolkig:



Berlin braucht Wohnungsneubau. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag hat in der Kieffholzstraße in Treptow gerade 98 Wohnungen fertiggestellt. Eine Wohnung mit 88 qm kostet dort 954 Euro nettokalt. 21 Wohnungen sind belegungsgebunden und werden mit reduzierter Miete angeboten.

Foto: Matthias Coers

„Soweit objektwirtschaftliche, technische und unternehmensspezifische Bedingungen dies zulassen, sollte der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen (Mietniveau unterhalb von 7,50 Euro/qm nettokalt) bei 10 bis 33% liegen.“ Für den BFW ist eine Zielgröße von 72.000 Wohnungen bis 2025 vorgesehen, für das untere Preissegment ist dabei ein – ebenfalls unverbindlicher – Anteil von 10 bis 20% vorgesehen.

Ein ergänzendes Bündnis schloss der Senat mit den 12 Bezirken, vor allem in Bezug auf die planerische Vorbereitung von Flächen. In diesem Rahmen soll auch das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ greifen. Vor allem durch sogenannte städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren sollen bei allen Projekten, für die ein Bebauungsplan notwendig ist, sowohl die Kostenverteilung für die soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen etc.) als auch der Anteil preisgünstiger Mietwohnungen verbindlich geregelt werden. Die 2015 aktualisierte Leitlinie sieht dabei eine Mindestquote von 25% geförderten Wohnungen vor und geht damit deutlich über die im Neubaubündnis formulierten Ziele hinaus.

Doch Papier ist bekanntlich geduldig und ob die „Bündnispolitik“ des Senats tatsächlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen kann, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen. ●

Weitere Informationen:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/buendnisse/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/buendnisse/)

# SPD entdeckt das Thema Wohnen

Vor den Wahlen im September möchte der Senat mit Wohnungspolitik punkten

Von Benedict Ugarte Chacón

**Im Juni des vergangenen Jahres hatten die Initiator/innen des „Mietenvolksentscheids“ rund 50.000 Unterschriften für ihren Antrag beim Senat eingereicht. Nach deren Prüfung wäre es zum Volksbegehren und daran anschließend zum Volksentscheid gekommen. Dieser hätte nach dem Willen der Aktivist/innen am 16. September, dem Tag der Abgeordnetenhauswahl, stattgefunden. Als Reaktion auf den Erfolg des Mietenvolksentscheids erarbeitete der Senat im September den Entwurf eines Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin, kurz: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz. Nachdem er eine Stellungnahme des Rats der Bürgermeister eingeholt hatte, beschloss der Senat am 22. September 2015, seinen Entwurf dem Abgeordnetenhaus zur Abstimmung vorzulegen.**

Der Entwurf basiere auf den Ergebnissen von Gesprächen, die Aktivist/innen der Initiative Mietenvolksentscheid mit dem Senat und der SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses geführt hätten, hieß es damals in einer Pressemitteilung des Senators für Stadtentwicklung und Umwelt Andreas Geisel (SPD). Die Initiator/innen des Mietenvolksentscheids wiederum sahen das etwas anders und bezeichnen den Gesetzentwurf des Senats auf

ihrer Website nach wie vor als „Abfanggesetz“, welches SPD und CDU initiierten, um eine zugespitzte Auseinandersetzung über die Mietenpolitik aus dem Wahlkampf heraus zu halten. Allerdings habe die Prüfung des Gesetzentwurfs der Initiative ergeben, dass dieser möglicherweise mit rechtlichen Mängeln behaftet sei. Eine Fortsetzung des Mietenvolksentscheids müsste deshalb vor dem Landesverfassungsgericht eingeklagt werden. Das „Aktiven-Plenum“ habe deshalb beschlossen, den Mietenvolksentscheid nicht weiter zu führen. Dass jedoch die Landesregierung durch das Mietenvolksbegehren und zahlreiche Kampagnen – von Kotti & Co. über einzelne Kiez-Initiativen bis hin zu „Zwangsräumungen verhindern“ – verunsichert wurde, zeigt nicht zuletzt der Umstand, dass die SPD eigens ein Flugblatt herausgab, um den als „Mietenkompromiss“ bezeichneten Senatsentwurf als „Erfolg für die vielen Mieterinnen und Mieter in Berlin“ zu feiern. Für die Partei, die sich trotz massenhafter Wohnungsprivatisierung, jahrelanger Versäumnisse und Leugnung der Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt immer noch als „Mieterpartei“ versteht, zeigt die Absage des Mietenvolksentscheids, dass „die direkte Demokratie in Berlin funktioniert, wenn alle Beteiligten an einer Lösung in der Sache interessiert sind“, wie es im Flugblatt heißt. Und auch, dass gezielt preiswerter Wohnraum geschaffen werden muss, scheint bei der SPD mittlerweile angekommen zu sein. Dem Neuen Deutschland sagte Geisel Mitte Februar, dass sich der Senat für 2016 die Errichtung von 15.000 Wohnungen vorgenommen habe. Weiterhin sollen in diesem Jahr 2.500 neue Sozialwohnungen entstehen, im kommenden Jahr sollen es 3.000 sein. Die Mieten sollen sich dabei um 6,50 Euro/qm bewegen. Ihm sei jedoch klar, so der Senator, dass diese Zahl nicht ausreichend sei. Ab 2018 brauche Berlin 5.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr.

## SPD auf Initiativen-Kurs?

Zur Vorlage des Entwurfs des Wohnraumversorgungsgesetzes erklärte Geisel, er habe viele Ziele der Volksentscheids-Initiative „politisch immer geteilt“. Aus diesem Grund sei ihm eine Kooperation mit den Aktivist/innen wichtig gewesen. Mit dem neuen Gesetzespaket würde vor allem einkommensschwachen Haushalten „schnell und effizient“ geholfen. Durch die beabsichtigte Dämpfung von Mietsteigerungen sowie den Wohnungsneubau würden alle Mieter/innen Berlins profitieren. Der Gesetzentwurf, den der Senat im September dem Landesparlament vorlegte, umfasst immerhin 104 Seiten. Seit 2011 steige Berlins Einwohner/innenzahl um jährlich 10.000 bis 50.000 Menschen. Dies habe zu einer zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt, heißt es im Vorblatt zum Entwurf. Mietsteigerungen und ein vermindertes Wohnungsangebot, das sich auch einkommensschwächere Haushalte leisten können, seien die Folge. Hinzu kämen das Auslaufen der ursprünglichen



Die Unterschriftensammlung im vergangenen Jahr für den Mietenvolksentscheid verlief bemerkenswert erfolgreich. Anschließend legte der Senat einen Gesetzentwurf vor, in dem Teile des Mietenvolksentscheidgesetzes aufgenommen wurden. Fotos: Matthias Coers



Fördermaßnahmen im Sozialen Wohnungsbau sowie jährliche Mietanhebungen in diesem Bereich. Das neue Berliner Wohnraumversorgungsgesetz sieht die Änderung dreier bestehender Gesetze sowie die Schaffung von drei neuen Gesetzen vor. So wurde das bestehende Wohnraumgesetz Berlin dergestalt geändert, dass Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau künftig Mietzuschüsse erhalten sollen, wenn die Nettokaltmiete 30% des anrechenbaren gesamten Haushaltseinkommens überschreitet. Dabei kommt das Gesetz auch den Wohnungseigentümern im Sozialen Wohnungsbau entgegen, denn die staatlichen Zuschüsse könnten dazu beitragen, die „geleisteten Mietverzichte“ der Eigentümer zu verringern, wie es in der Gesetzesvorlage heißt. Geändert wurde zudem das Gesetz über die Investitionsbank Berlin, deren Auftrag bei der Prüfung von Miet- und Betriebskosten in den Sozialwohnungen präzisiert wurde. Mit dem neu geschaffenen Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der öffentlichen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung sollen die Chancen für einkommensschwächere Haushalte, an eine Wohnung bei den landeseigenen Gesellschaften zu kommen, erhöht werden. So ist beabsichtigt, dass 55% der frei werdenden Wohnungen an sogenannte Härtefälle vergeben werden. Wiederum 20% davon sind für besondere Bedarfsgruppen wie zum Beispiel Wohnungslose oder Flüchtlinge vorgesehen. Auch die Bezahlbarkeit der Mieten für Einkommensschwächere soll gesichert werden. Zudem sollen ehrenamtliche Mieterräte geschaffen werden, die an den Unternehmensentscheidungen beteiligt werden. Vertreter/innen der Mieterräte sollen jeweils einen Sitz im jeweiligen Aufsichtsrat erhalten. Weiterhin sollen die Wohnungsbaugesellschaften darauf ausgerichtet werden, ihre Bestände auszuweiten, was durch Neubau und Zukauf geschehen soll, wobei der Zukauf vorrangig im innerstädtischen Bereich stattfinden soll. Allerdings behalten die Wohnungsbaugesellschaften auch künftig ihre privaten Rechtsformen wie Aktiengesellschaft oder GmbH, was bedeutet, dass sie auch weiterhin einem strengen Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen dürften.

### Keine Mitbestimmung der Mieter/innen

Neu geschaffen wurde auch ein „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“, in das künftig die im Landeshaushalt bereitgestellten Mittel zur Wohnungsneubauförderung einfließen sollen. Durch den Fonds sollen Förderprogramme zum Wohnungsneubau sowie zur Modernisierung und Instandsetzung bestehenden Wohnraums und der Erwerb von Belegungsrechten und neuen Wohnungen finanziert werden. Unterstützt werden sollen dabei nicht nur Mieterhaushalte über die Belegungsrechte, sondern auch die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Zins- und Tilgungsleistungen aus Förderdarlehen des Fonds sollen in den Fonds zurückfließen. Verwaltet werden die Fondsmittel von der Investitionsbank Berlin, die Fachaufsicht über den neuen Fonds soll bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegen. Inwieweit das Sondervermögen und die mit ihm eingeleiteten Maßnahmen einer parlamentarischen und öffentlichen Kontrolle zugänglich sein werden, bleibt abzuwarten. Und ebenfalls neu errichtet wurde die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt des Öffentlichen Rechts“. Deren Aufgabe soll die Entwicklung politischer Leitlinien „in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen“ sein. Laut Senator Geisel soll sie darüber hinaus

auch den Senat in fachlichen Fragen beraten. Zu einem der Vorstände berief der Senat mit Jan Kuhnert unlängst einen der Sprecher des Berliner Mietenvolksentscheids. Die Initiative Mietenvolksentscheid kritisierte in einer Erklärung, dass mit der neu errichteten Anstalt keine Mitbestimmung der Mieter/innen geschaffen wurde. Mit dem Angebot an einen ehemaligen Sprecher der Initiative handle der Senat „vor allem aus machtpolitischen Überlegungen“. Das Abgeordnetenhaus stimmte dem Gesetzentwurf in seiner Sitzung am 12. November 2015 zu, das Wohnraumversorgungsgesetz trat zum 1. Januar dieses Jahres in Kraft. Festzuhalten bleibt, dass das rot-schwarze Gesetzespaket in erster Linie die Problemstellungen tangiert, die sich für Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau und bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ergeben. Der größte Teil von Berlins Mieter/innen wird von diesen Maßnahmen nicht erfasst.



Aufgrund des früheren Fördersystems steigen seit Jahren die Mieten im Sozialen Wohnungsbau. Durch das am 1. Januar in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz haben rund 26.000 Haushalte in den Sozialwohnungen Anspruch auf einen einkommensabhängigen Mietzuschuss (siehe nächste Seite).

# Mietzuschuss mit Startproblemen

Seit Jahresbeginn haben Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau Anspruch auf einen einkommensabhängigen Mietzuschuss, doch mit der Umsetzung hapert es bislang gewaltig

Von Christian Schröder

**Seit dem 1. Januar 2016 ist das Wohnraumversorgungsgesetz in Kraft – als Reaktion des rot-schwarzen Senats auf den Mobilisierungserfolg des Mietenvolksentscheids. Seitdem können Mieter/innen einen einkommensabhängigen Mietzuschuss von bis zu 2,50 Euro/qm beantragen. Dadurch sollen Mieter/innen in Sozialwohnungen entlastet werden, die in Berlin aufgrund des früheren Fördersystems besonders teuer sind.**

Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau sollen höchstens 30% ihres anrechenbaren Einkommens für die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) aufwenden müssen, wenn ihre Mietbelastung höher ist. Bei Wohngebäuden in schlechtem energetischen Zustand kann diese Quote auf bis zu 25% sinken. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Mieter/innen in einer Sozialwohnung des Ersten Förderwegs wohnen und ihr anrechenbares Einkommen innerhalb der Grenzen für den Berliner Wohnberechtigungsschein liegt. Ihre Wohnfläche darf bestimmte Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten. Als „zulässige“ Wohnungsgröße gilt: Ein 1-Personen-Haushalt darf in einer bis zu 50 qm großen Wohnung leben, für einen 2-Personen-Haushalt gelten 65 qm, einen 3-Personen-Haushalt 75 qm und einen 4-Personen-Haushalt 85 qm. Der Mietzuschuss wird für ein Jahr gewährt und muss dann neu beantragt werden.

Seit 1952 wurden rund 430.000 Sozialwohnungen in Berlin im

Ersten Förderweg gebaut. Aktuell wohnen rund 118.000 Haushalte in den noch gebundenen Sozialmietwohnungen. Nach Schätzungen des Senats haben davon rund 26.000 Haushalte, also etwa 22%, Anspruch auf Mietzuschuss. Der Senat rechnet für 2016 mit Kosten von rund 40 Millionen Euro – inklusive Bearbeitungsgebühren. Bis 2020 geht er von einem Anstieg der Kosten auf rund 44 Millionen Euro pro Jahr aus.

## Abwicklung ausgelagert

Was Berliner Sozialwohnungsmieter/innen entlasten soll, bereitet in der Praxis zahlreiche Probleme. Ziel des Senats war es, erste Mietzuschüsse im März 2016 auszuzahlen. Doch danach sieht es bislang nicht aus. Aufgrund der Personalknappheit in Senats- und Bezirksverwaltungen hat der Senat den externen Dienstleister ZGS Consult GmbH damit beauftragt, den Mietzuschuss abzuwickeln. Das Unternehmen nahm jedoch erst am 4. Januar die Arbeit auf. Entgegen der Zusage von Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) in der Plenarsitzung vom 26. November 2015 wird der Mietzuschuss zudem erst ab Beginn des Monats gezahlt, in dem ein vollständiger Antrag vorliegt. Üblich ist bei anderen Sozialleistungen der Zeitpunkt der Antragstellung. Unklar ist zudem, wie Mieter/innen überhaupt davon erfahren, dass sie in einer Sozialwohnung wohnen, die im Rahmen des Ersten Förderwegs gefördert wurde. Im Mietvertrag steht es nicht.

Auch für Mieter/innen, die bislang (ergänzende) Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Hartz IV) beziehen, ändert sich einiges. Denn Hartz IV erhält nur, wer keinen Anspruch auf vorrangige Sozialleistungen wie etwa Wohngeld, Kinderzuschlag, Renten, Unterhaltsvorschüsse, Ausbildungsförderung, Krankengeld oder eben auch den Berliner Mietzuschuss hat. Die Jobcenter sind sogar berechtigt, Leistungsberechtigte zur Beantragung der vorrangigen Leistung aufzufordern oder solche Anträge für sie zu stellen, sollten sie sich weigern. Zahlreiche Berliner Sozialmieter/innen dürften dadurch künftig aus dem Hartz-IV-Leistungsbezug herausfallen. Wie viele dies betrifft, ist bislang unklar. Zudem sind die Mitarbeiter/innen in den Jobcentern bisher völlig überfordert, diesen Anspruch zu berechnen – sofern sie überhaupt wissen, dass es diese Leistung gibt. Der Senat hat es bislang versäumt, den Sachbearbeiter/innen in den Jobcentern entsprechende Arbeits- und Rechenhilfen bereitzustellen oder sie gar fortzubilden.



Foto: Matthias Coers

Durch das im Januar in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz können Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau einen Mietzuschuss beantragen, wenn die Nettokaltmiete mehr als 30% des Haushaltseinkommens beträgt.

Mieter/innen richten Fragen und Anträge zum Mietzuschuss an:  
 zgs consult GmbH  
 Antragscenter Mietzuschuss  
 Brückenstraße 5  
 10179 Berlin  
 Telefon: 030-28409302  
 E-Mail: [post@mietzuschuss-berlin.de](mailto:post@mietzuschuss-berlin.de)  
 Infos unter: [www.mietzuschuss-berlin.de](http://www.mietzuschuss-berlin.de)



# Tropfen auf heißen Stein

Trotz Aufstockung bleibt Förderung von Sozialwohnungsbau unzureichend

Von Rainer Balcerowiak

**An markigen Worten lässt es Berlins Bausenator Andreas Geisel (SPD) selten fehlen. Mehrere Male betonte Geisel im vergangenen Jahr, dass man beim Wohnungsneubau „nicht kleckern, sondern klotzen“ wolle. Mindestens 20.000 Wohnungen sollen jährlich gebaut werden.**

Das Fördervolumen für den Sozialen Wohnungsbau wurde in dem im Dezember verabschiedeten Doppelhaushalt deutlich aufgestockt. 2016 fließen 54,4 Millionen Euro in den Wohnungsneubaufonds, 2017 sollen es 91,5 Millionen Euro sein. Die Anzahl der damit geförderten Wohnungen soll entsprechend steigen. Waren es 2015 lediglich 1.000 Wohnungen, sollen es nun 2.500 in 2016 und 3.000 in 2017 sein. Der Anteil geförderter Wohnungen soll bei größeren Projekten ab 50 Wohneinheiten je nach Lage bei einem Fünftel bis einem Drittel der Gesamtwohnfläche liegen, bei kleineren Projekten auch höher.

Es gibt mehrere Förderwege. Bei Baudarlehen mit 25% Tilgungszuschuss sollen die Mieten in den geförderten Wohnungen anfangs zwischen 6 und 7,50 Euro/qm Wohnfläche, im Schnitt bei 6,50 Euro/qm liegen. Bei reinen Baudarlehen (zinslos mit 20 Jahren Laufzeit) kann die anfängliche Miete bis zu 8 Euro/qm betragen und wird einkommensabhängig durch Zuschüsse auf bis zu 6 Euro/qm verringert. Die Mieten sollen pro Jahr um 20 Cent/qm steigen.

Preisgünstiger Wohnraum soll auch durch das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ geschaffen werden (Seite 7). Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen jährlich 6.000 Wohnungen bauen, die zu relativ günstigen Mieten angeboten werden, teilte eine Sprecherin der Senatsverwaltung auf Anfrage des MieterEchos mit.

## Tropfen auf heißen Stein

Was von diesen hochfliegenden Plänen letztendlich Realität wird, bleibt abzuwarten. Angesichts des rasanten Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden Wohnungsknappheit wird deutlich, dass diese Vorhaben wenig mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein sind. Zumal der „neue“ Soziale Wohnungsbau im Prinzip der alte ist. Durch die Fördermittel, die auch privaten Investoren offenstehen, wird kein dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern vielmehr werden zeitliche Mietbegrenzungen und Belegungsbindungen erkaufte, in der Regel für 20 bis 30 Jahre. Von den 2015 geförderten 1014 Wohnungen entfallen laut Auskunft der Investitionsbank Berlin (IBB), die das Programm umsetzt, lediglich 45 auf private Bau-träger, was angesichts der extrem niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt nicht wundert. Daher sollte die „wirtschaftliche Attraktivität“ der Förderung für private Investoren künftig verbessert werden, heißt es dazu bei der IBB.

Was bei dieser Wohnungsbauförderung nicht berücksichtigt



Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo will in diesem Jahr 600 Wohnungen fertigstellen und mit dem Bau von 1.700 Wohnungen beginnen. Einige Projekte sind bereits in Vermietung, darunter 68 neue Wohnungen in der Köpenicker Joachimstraße. Die Mietpreise betragen dort 8,85 bis 11,30 Euro/qm nettokalt. Foto: Tina Merkau/Degewo

wurde, ist der Zuzug von Geflüchteten nach Berlin. Im letzten Jahr waren es 80.000 und bislang ist weder vorherzusagen, wie viele es 2016 werden, noch wie viele dauerhaft in Berlin bleiben. Der Senat hat daher ein Sonderprogramm auf den Weg gebracht, das keinesfalls zulasten der sozialen Wohnraumförderung gehen soll, wie beteuert wird. An insgesamt 60 Standorten in fast allen Bezirken Berlins sollen Wohnungen für 24.000 Geflüchtete errichtet werden. Zur schnelleren Fertigstellung sollen die Häuser in modularer Bauweise entstehen, möglichst aus vorgefertigten Teilen. Kostentreibende Vorschriften werden umgangen, da die Modulbauten im Sinne der Bauordnung nicht als Wohnungen, sondern als „Unterbringung“ klassifiziert werden und damit als sogenannter „ungeregelter Sonderbau“ gelten. 600 Millionen Euro sind dafür veranschlagt, das Geld soll größtenteils aus den Rücklagen der landeseigenen Immobiliengesellschaft Berlinovo kommen. Konzipiert werden die Modulbauten für eine Wohnnutzung von mindestens 60 Jahren. Mit der Ausschreibung für die Bauleistungen wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beauftragt, die die Bauten dann übernehmen sollen. Anfangs sollen dort ausschließlich Flüchtlinge untergebracht werden, perspektivisch sollen sie aber auch Studierenden und einkommensschwachen Berliner/innen zur Verfügung stehen.

Weitere Informationen:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/)

# Ferienwohnungen bald illegal

Übergangsfrist läuft aus, Bezirksämter bleiben überlastet

Von Jutta Blume

**Am 30. April geht die Schonfrist zu Ende und die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung wird dann in den meisten Fällen illegal. Ein großer Teil der Ferienapartments wurde jedoch nie offiziell angemeldet und ist damit bereits heute rechtswidrig.**

Rund 6.300 Ferienwohnungen wurden den Bezirken gemeldet und durften somit für die seit dem 1. Mai 2014 bestehende Übergangsfrist von zwei Jahren weiter betrieben werden. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) sprach im Januar von geschätzten weiteren 6.000 illegal betriebenen Ferienwohnungen. 80% der gemeldeten Ferienwohnungen liegen in den innerstädtischen Bereichen der Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Zur Gesamtzahl der Ferienwohnungen in Berlin gibt es recht unterschiedliche Schätzungen. Während die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von etwa 12.000 Ferienwohnungen ausgeht, kam eine von Stephan von Dassel (B90/Grüne), Stadtrat für Soziales und Bürgerdienste im Bezirk Mitte, in Auftrag gegebene Online-Untersuchung auf etwa 23.000 Ferienwohnungen. 4.866 davon lagen im Bezirk Mitte. Aus der Datenabfrage ging aber nicht hervor, ob die Wohnungen nur vorübergehend oder dauerhaft angeboten werden.

Der Sprecher des Unternehmens *Airbnb* Julian Trautwein gibt

die Zahl der über das Vermietungsportal angebotenen Unterkünfte mit 15.000 an, was sowohl einzelne Zimmer als auch ganze Wohnungen umfasst. Die meisten Gastgeber seien Privatleute. „Laut einem Rechtsgutachten des ehemaligen Berliner Verfassungsrichters Professor Sodan besteht gerade keine Zweckentfremdung, wenn jemand sein eigenes Zuhause temporär an Gäste vermietet“, meint Trautwein. Das Zweckentfremdungsverbot hätte aber viele Gastgeber verunsichert. „Wir wünschen uns, dass klare und fortschrittliche Regelungen geschaffen werden, die es privaten Anbietern ermöglichen, ihr eigenes Zuhause mit Gästen zu teilen.“

## Neue Strategien der Anbieter

Am 17. März hat das Abgeordnetenhaus eine Änderung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes verabschiedet. Dort wird unter anderem festgeschrieben, dass auch Zweitwohnungen nicht ohne entsprechende Genehmigung an Feriengäste vermietet werden dürfen. Davon dürfte zumindest ein Teil des Angebots auf *Airbnb* betroffen sein.

Ein studentisches Projekt der Fachhochschule Potsdam (siehe unten) fand heraus, dass 10% der Anbieter mehr als eine Wohnung vermieten. Unter den „Top-10-Anbietern“ fanden sich übrigens alte Bekannte wie Berlin Aspire (MieterEcho Nr. 371/Dezember 2014), also gewerbliche Anbieter, die nicht einmal versuchten, sich als Privatperson zu tarnen. Das Unternehmen Berlin Aspire hat sich auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen spezialisiert, Entmietung inklusive, und bietet die im Umwandlungsprozess befindlichen Wohnungen gern als Ferienwohnungen an. Auch nach dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots hat Berlin Aspire in seinen Häusern offenbar noch neue Ferienwohnungen eingerichtet, wie beispielsweise aus der Huttenstraße 71 in Mitte berichtet wird. Der Initiative „Wem gehört Moabit“ zufolge beklagen die Mieter/innen des Hauses Leerstand und die Einrichtung neuer Ferienwohnungen im Gebäude. Nach Auskunft des Bezirksamts ist ein Verfahren gegen Berlin Aspire wegen des Betriebs einer Ferienwohnung anhängig, im Fall der anderen Wohnungen gäbe es Anhörungen.

Aber auch Berlin Aspire scheint auf das Zweckentfremdungsverbot reagiert zu haben. Auf der eigenen Internetseite werden die möblierten Apartments nämlich nur noch monatsweise angeboten und auch bei Angeboten auf *Airbnb* ist ein Mindestaufenthalt von 28 Tagen angegeben. Im Gesetz wird Zweckentfremdung unter anderem als „wiederholte nach Tagen oder Wochen bemessene Vermietung als Ferienwohnung“ definiert. Bei einem Mindestaufenthalt von einem Monat könnte also ein Schlupfloch existieren.

*Airbnb*-Sprecher Trautwein betonte die Bereitschaft, konstruktiv mit der Stadt bei der Erarbeitung klarer Regeln zusammenzuarbeiten. In einem Brief an Stadtentwicklungssenator Geisel betont eine Gruppe von Berliner *Airbnb*-Nutzer/innen, dass sie sich das Leben in Berlin nur über „Home Sharing“ leisten kön-



In der Söldner Straße 26 im Wedding mietete die Erwerbslosen-Initiative „Basta“ im Januar eine Ferienwohnung für eine Aktion. Unter beachtlicher Medienresonanz protestierte die Initiative damit gegen die Umnutzung von Wohnraum angesichts der zahlreichen von Obdachlosigkeit betroffenen und von Zwangsräumungen bedrohten Menschen. Fotos: Matthias Coers



ne und dass sie keine gewerbliche Vermietung betreibe. Die Gruppe fordert klare Regelungen, wie sie in Städten wie London, Paris oder Amsterdam bereits bestünden. Trotz dieser Klagen hat das Zweckentfremdungsverbot die Zahl der Angebote auf *Airbnb* nicht negativ beeinflusst. Nach einem Bericht der *Berliner Zeitung* ist die Zahl der Angebote zwischen Anfang 2011 und Ende 2015 sogar stetig gewachsen.

Auf die Forderungen von *Airbnb* will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht eingehen. Nach einem Treffen mit Vertretern von *Airbnb* betonte Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup, dass es keine Ausnahmen für *Airbnb* geben werde. Er forderte das Unternehmen auf, seine Kunden „auf die zwingende Erforderlichkeit einer Genehmigung auch bei der kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen und auf die drohenden Bußgelder bei Gesetzesverstößen hinzuweisen“.

Nach der Gesetzesänderung können die Bezirksämter die Betreiber von Wohnungsvermittlungsportalen verpflichten, Auskunft über die von ihnen vertretenen Anbieter zu erteilen. *Airbnb* hatte die Herausgabe dieser Daten im Vorfeld abgelehnt. „Der Lackmustest für die Kooperationsbereitschaft von *Airbnb* ist die Herausgabe von Daten über Ferienwohnungsvermieter in Berlin“, erklärte Lütke Daldrup.

### Ermittlungen in 1.200 Fällen

Lief die Erfassung der Ferienwohnungen im Jahr 2014 zunächst schleppend an, gab es bis Ende 2015 immerhin 172 Verfahren zur Rückführung von Ferienwohnungen in eine reguläre Vermietung. Die Verwaltungen hätten in 1.200 Fällen ermittelt und weitere 2.800 Hinweise aus der Bevölkerung lägen vor, erklärte Geisel anlässlich der Gesetzesänderung. Auf der Jahrespresskonferenz am 18. Januar hatte Geisel außerdem verkündet, weiteres Personal für das Aufspüren von Ferienwohnungen zur Verfügung zu stellen. Unter der Überschrift „Mehr Berlin wagen“ listet die Senatsverwaltung 9 Punkte zu Wohnungs- und Mietenpolitik auf, darunter: „Zweckentfremdungsverbot durchsetzen. Innenstadtbezirke durch zusätzliches Personal bei Rückgewinnung von Ferienwohnungen unterstützen, Internet-Plattform für Bürgerhinweise einrichten, Meldung der Ferienwohnungen an Finanzämter.“ Wie viele Stellen für welche Zeit vergeben würden, wird vom Senat noch abgestimmt. Auch wie eine Internetplattform für Bürgerhinweise aussehen könnte, wird unter Einbeziehung des Datenschutzbeauftragten noch beraten. Mit der Gesetzesänderung verschiebt der Senat auch die sogenannte Genehmigungsfiktion um zwei Jahre bis zum Jahr 2018. Das ist dringend notwendig, denn nach bestehender Gesetzeslage könnten Ferienwohnungen legalisiert werden, wenn die Bezirksämter binnen 14 Wochen nicht auf einen Genehmigungsantrag reagieren. Bei der derzeitigen Auslastung der Mitarbeiter/innen kann dieser Fall schnell eintreten, zumal mit dem Ende der 2-Jahres-Frist neue Herausforderungen auf die Bezirksämter zukommen. „Der Senat geht davon aus, dass die zuständigen Bezirke nach Ablauf der Übergangsfrist die Wiederaufnahme von Ferienwohnungen zu Wohnzwecken überprüfen werden“, berichtet der Pressesprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Martin Pallgen. Ein entsprechender Nachweis vonseiten der Vermieter wäre zwar hilfreich, aber nicht verpflichtend.

### Ferienwohnungen für Geflüchtete

Eine neue Wendung erfuhr die Diskussion um die Ferienwohnungen im Zuge der Unterbringung von Geflüchteten. Im Januar berichteten verschiedene Medien darüber, dass Geflüchtete in

illegal betriebenen Ferienwohnungen einquartiert worden waren. Der Bezirk Mitte ermittelte 84 solcher Fälle. Wenn das Lageso Tagessätze pro Person bezahlt, kann das für die Vermieter profitabler sein als das Geschäft mit Touristen.

Der Flüchtlingsrat Berlin schlägt eine Vermietung ehemaliger Ferienwohnungen an Geflüchtete vor, zu überlegen sei auch eine Amnestieregelung für nicht angemeldete Ferienwohnungen. Dies dürfe aber nicht „zur Legalisierung über ‚Tagessätze‘ erzielter Wuchermieten führen“, so Georg Classen vom Flüchtlingsrat. „Geflüchtete brauchen reguläre Mietverträge mit allen Mieterrechten, zulässig ist allenfalls ein geringer Möblierungszuschlag.“ Der Stadtentwicklungssenator vertritt allerdings bisher die Auffassung, dass die Wohnungen wieder dem regulären Markt zugeführt werden sollten. ●

Weitere Informationen:

Studentisches Projekt an der FH Potsdam „Airbnb vs. Berlin – Was sagen die Daten?“:  
[www.airbnvberlin.de](http://www.airbnvberlin.de)



Leer stehende Wohnungen in den Häusern der Berlin Aspire wie in der Neuköllner Wildenbruchstraße 6 werden oft schnell oberflächlich modernisiert und als Ferienwohnungen vermarktet. So entsteht eine zusätzliche Belastung der Bewohner/innen durch wechselnde Feriengäste (MieterEcho Nr. 371/ Dezember 2014).



# Nach dem Sankt-Florians-Prinzip

Trotz wachsenden Wohnungsmangels besteht Widerstand gegen Neubau

Von Rainer Balcerowiak

**Am 25. Mai 2014 fällten die Berliner/innen an der Wahlurne eine folgenschwere Entscheidung. 64,3% stimmten bei einem Volksentscheid für den Gesetzesentwurf der Initiative „100% Tempelhofer Feld“, mit dem jegliche Bebauung des stillgelegten Flughafenareals ausgeschlossen wurde.**

Je nach Sichtweise wurde das Ergebnis als „Sternstunde der direkten Demokratie“ oder als „schwarzer Tag für die Stadtentwicklung in Berlin“ gewertet. In weiten Teilen war der Erfolg der Initiative der Unglaublichkeit des Senats geschuldet, ein stimmiges Konzept für das Tempelhofer Feld vorzulegen. Der Volksentscheid führte zu einem dazu, dass die Pläne für den Bau von 4.700 Wohnungen in drei Randbereichen des Flugfelds durch zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften und eine Genossenschaft ad acta gelegt wurden. Zum anderen wurde er zu einer regelrechten Initialzündung für Initiativen quer durch die Stadt, sich mit Bürgerent-

scheiden gegen Neubauvorhaben im Umfeld „ihrer“ Quartiere zu wehren. Bekannte Beispiele sind die Gruppen am Mauerpark, an den Buckower Feldern oder dem früheren US-Areal „Parks Range“ in Lichtenfelde.

Dem schob der Senat schließlich einen Riegel vor, indem er den Bezirken – mit Zustimmung der jeweiligen Bezirksämter – die Zuständigkeit für diese Bauvorhaben entzog und die örtlichen Bürgerbegehren somit ins Leere laufen ließ. Doch auch kleinere Bauvorhaben wie Lückenschlüsse und Brachflächenerschließungen in Altbauvierteln stoßen regelmäßig auf Widerstand. Längst schätzt der Senat die „Neubaufindlichkeit“ in großen Teilen der Bevölkerung als gravierendes Problem für die rasant wachsende Stadt ein, zumal die drei Oppositionsparteien Grüne, Linke und Piraten stets auf die Protestzüge aufsprangen. Auch ein weiteres Muster ist erkennbar: Das Sankt-Florians-Prinzip, welches lautet „Heiliger Sankt Florian, verschon' mein Haus, zünd' and're an“. Während zum Beispiel die Initiative gegen die Bebauung der Elisabethhöhe in Pankow

dafür plädiert „neue Wohnungen dort zu bauen, wo schon gebaut ist“, also in ohnehin relativ verdichteten Innenstadtkartieren, fordern Neubaueegner in Altbaukiezen das genaue Gegenteil.

## Neue Diskussion nötig

Doch auch Tempelhofer rückte wieder in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses, denn der Senat will dort eine Massenunterkunft für bis zu 7.000 Geflüchtete errichten. Dafür sollen nicht nur wie bisher die Hangars genutzt werden, sondern auch das Flughafen-Vorfeld. Neben Containerbauten für die Unterbringung sollen auch temporäre Anlagen für die Versorgung und Freizeitgestaltung der Geflüchteten entstehen, unter anderem Sporteinrichtungen, eine Großküche, ein medizinischer Stützpunkt und ein Jugendklub. Der Aufbau soll ausschließlich auf befestigten Flächen erfolgen, der Grünflächenbereich bleibt unangetastet. Eine entsprechende Änderung des Tempelhofer-Gesetzes wurde vom Abgeordnetenhaus im Januar trotz heftiger Kritik der Oppositionsparteien und der Initiative beschlossen.

Zwar gibt es berechtigte Bedenken, dass derartige Massenunterkünfte geflüchteten Menschen nicht zuzumuten sind und deren Integration nicht fördern. Allerdings bleiben bislang belastbare Vorschläge aus, welche Alternativen es angesichts der 80.000 Flüchtlinge des vergangenen Jahres und des weiteren Zuzugs kurzfristig geben könnte. Dass bereits 60 Schulturnhallen als Notunterkünfte eingerichtet sind, sorgt ebenfalls für – verständliche – Proteste. Doch ohnehin wird man den Eindruck nicht los, dass die „Initiative 100% Tempelhofer Feld“ das Schicksal der Geflüchteten nur als Vehikel benutzt, um „ihr“ Feld gegen jegliche Veränderung zu verteidigen. In den Erklärungen zu den Senatsplänen wird vor einer „Keimzelle für künftige Wohnbauten“ gewarnt. Der Koalition sei es „nur um den Angriff auf den Volksentscheid gegangen“. Das ist wohl derzeit nicht der Fall, aber für eine neue Diskussion über die Nutzung von Arealen wie dem Tempelhofer Feld für dringend benötigten Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten wäre es höchste Zeit. ●



Die „Neubaufindlichkeit“ in großen Teilen der Berliner Bevölkerung sieht der Senat als gravierendes Problem bei der Schaffung von neuem Wohnraum. Foto: Matthias Coers

# Kein Platz für Kinder

Zahlreiche Kinderläden sind gekündigt oder von Kündigung bedroht

Von Gudrun Giese

**Die Verdrängung aus den begehrten Lagen Berlins trifft nicht nur Wohnungsmieter/innen und alteingesessene Gewerbebetriebe. Verstärkt geht es auch Kinderläden an den Kragen. In den letzten zwei Jahren registrierte der „Dachverband Berliner Kinder- und Schülerläden“ (DaKS) unter seinen Mitgliedern mehr als 30 von Kündigung oder drastischer Mieterhöhung betroffene Einrichtungen.**

„Nach derzeitiger Lage könnten am 1. April 28 Kinder auf der Straße stehen“, berichtet Andreas Kerkemeyer, Sprecher des Neuköllner Kindergartens „Ackerwinde“. „Im vergangenen Jahr wurde das Haus Donaustraße 10/11, in dem der Kindergarten seit mehr als acht Jahren untergebracht ist, an die ‚Berlin Aspire Real Estate‘ verkauft. Umgehend erhielten wir die Kündigung zum 31. März.“ Die Immobilienfirma tat sich bereits vielfach durch rüdes Vorgehen gegenüber Mieter/innen hervor, so verloren unter anderem in Moabit die Bewohner/innen einer therapeutischen Einrichtung ihr Domizil.

Der Kindergarten „Ackerwinde“ ist im Neuköllner Kiez verankert und die 28 Kinder in der Einrichtung spiegeln die multikulturelle Umgebung wider. Doch das Aus am angestammten Ort zum 31. März ist nicht mehr abzuwehren. Kerkemeyer: „Wir hoffen, geeignete Gewerberäume im Norden Neuköllns, in Kreuzberg oder Alt-Treptow zu finden, damit unsere Kinder in ihren Gruppen und betreut von ihren Erzieher/innen zusammenbleiben können.“ Schlimmstenfalls müssten die von der Schließung betroffenen Familien individuell nach freien Plätzen in anderen Kindergärten oder -läden suchen – was in einem kinderreichen Bezirk wie Neukölln nicht einfach ist.

## Verdrängung sozialer Infrastruktur

Der DaKS bestätigt, dass Kündigungen oder exorbitante Mieterhöhungen insbesondere Einrichtungen in Kreuzberg, Neukölln und Mitte betreffen, aber sich Einzelfälle im gesamten Stadtgebiet beobachten

ließen. Gekündigt worden seien auch Kinderläden, „die über mehrere Jahrzehnte am jeweiligen Standort ansässig waren“, heißt es in einem Positionspapier des DaKS. „In einigen Fällen sollte die Immobilie verkauft werden und den Kinderläden wurde augenscheinlich gekündigt, um den Wert der dann unvermieteten Immobilie zu erhöhen.“ Kinderläden sind für Immobilienfirmen unattraktiv, weil in den Sätzen zur Kitafinanzierung lediglich 4 bis 5 Euro/qm Kaltmiete einkalkuliert sind. Erst 2018 will der Senat die Kitafinanzierung neu regeln.

Schon jetzt liegen die Gewerbemieten bei neu geschlossenen Verträgen mindestens bei 6, oft bei 9 bis 12 Euro/qm kalt. Der DaKS fordert deshalb: Überall, wo Berlin Gewerbeimmobilien besitzt oder Grundstücke an Investoren vergibt, müsse der Verwertungsdruck reduziert werden. „Das heißt, städtische Gesellschaften sollen nicht an der Mietpreisspirale drehen und Investitionsverträge müssen so gestaltet sein, dass die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur vereinbart wird und dabei ein Mietlimit in Orientierung an den in der Kitafinanzierung vorgesehenen Kosten ver-

ankert wird“, heißt es im Positionspapier. Bisher musste noch keiner der mehr als 30 von Kündigung oder Mieterhöhung betroffenen Kinderläden aufgeben. Acht zogen in neue Räume, zwei einigten sich mit dem Vermieter auf Rücknahme der Kündigung bei höherer Miete. Für die übrigen Einrichtungen wie die Neuköllner „Ackerwinde“ ist die Zukunft ungewiss. Aus Sicht der Kinderläden und ihres Dachverbands fehlt es in der Berliner Politik an einer systematischen Auseinandersetzung mit der Verdrängung sozialer Infrastruktur. Stattdessen verlassen sich Senat und Bezirke darauf, dass freie gemeinnützige Träger einen Teil der sozialen Infrastruktur stellen und dafür Gewerbeimmobilien nutzen, denn das Land Berlin, so heißt es vom DaKS, könne nur für den Bruchteil dieser Angebote eigene Räumlichkeiten mit sicheren Mietkonditionen zur Verfügung stellen.

Ohne Intervention durch die Politik wird die Verdrängung der Kinderläden aus den Innenstadtbezirken kaum zu stoppen sein. Im Moment gibt es wenig Anzeichen dafür, dass Senat und Bezirke dieser Verantwortung gerecht werden. ●



Der Mietenwahnsinn trifft auch die Kleinsten. Immer mehr Kinderläden in den Innenstadtbezirken sind von Kündigungen und überzogenen Mietforderungen betroffen. In der Neuköllner Donaustraße musste der Kindergarten „Ackerwinde“ Ende März schließen. Foto: Matthias Coers





# Wohnung gesucht

Über die Schwierigkeiten, in Berlin eine Wohnung zu finden

*Fotos und Text von Matthias Coers*

Drei Stockwerke geht es zusammen mit gut 20 Personen das ockerfarbene gestrichene Treppenhaus eines Mietshauses in Neukölln hinauf. Die Dämmerung hat begonnen, für die meisten scheint gerade Feierabend zu sein. Das Ziel ist die Besichtigung einer im Internet als wunderschön angekündigten sanierten Altbauwohnung an der Sonnenallee zwischen Hermannplatz und S-Bahnhof. Irritierend sind die auffällig gute Kleidung der Besichtigungsteilnehmer/innen und der Quadratmeterpreis von 13 Euro nettokalt. Etwas später, die Straßenlaternen stehen bereits im vollen Licht, geht es erneut mit über 20 Personen die Treppen hinauf, diesmal in der Donaustraße. Gut 49 qm mit Südbalkon werden für 13,60 Euro/qm nettokalt angeboten. Das Publikum wirkt jugendlicher als beim vorigen Termin, die Besichtigung wird in engli-

sch Sprache abgehalten. Beide Angebote werden umgehend ihre Abnehmer/innen finden. Es ist März 2016 und Mietwohnungen sind in Berlin Mangelware, erst recht bezahlbare.

In den vergangenen Wochen habe ich ausführlich mit vier Personen über ihre Erfahrungen bei der Wohnungssuche gesprochen.

**CAROLE**, 60 Jahre, alleinstehend, Freiberuflerin mit normalem Einkommen, ist im Juni 2015 aus Wiesbaden nach Berlin gekommen. Sie hatte gehofft, schnell eine schöne Wohnung in guter Lage zu finden. Doch der Berliner Wohnungsmarkt machte ihr einen Strich durch die Rechnung. Sie musste lernen, wie unendlich viele Bescheinigungen sie vorzulegen hat, um in die engere Wahl für eine Wohnung zu kommen, und dass es unmöglich ist, direkt bei Wohnungsbesichtigungen eine Wohnung zu ergattern. Newsletter aller Internetportale wurden abonniert, wodurch sie





# WOHNUNG GESUCHT

WIR SUCHEN EINE SCHÖNE

nach sieben Monaten intensivster Suche und Anflügen von Verzweiflung den entscheidenden Hinweis bekam. Eine zentrale Lage war schon lange nicht mehr ihr Ziel und das Glück liegt ja bekanntlich im Hinterhaus, wohin es Carole nun verschlagen hat. Aber trotz Erdgeschoss ist sie zufrieden mit der gut 50 qm großen Wohnung, denn von den Fenstern sieht man auf einen freundlichen Innenhof. Im Unterschied zu vielen anderen Wohnungsbewerber/innen, von deren verzweifelten Blicken sie im Lauf der Zeit zu träumen begann, hatte sie das nötige Geld, um den nicht geringen Abstand für das Mobiliar der Vermieterin bezahlen zu können.

**TINO**, 26 Jahre, Absolvent der Universität Jena, will zusammen mit seiner Freundin, die in Berlin eine Tanzausbildung macht, in seinem ausgebauten Bus leben. Freie Stellplätze sind auf den Wagenplätzen der Stadt rar. WG-Zimmer aber sind teuer, die Preise liegen bei rund 250 bis 500 Euro für 8 bis 20 qm, und selbst wenn man das zu zahlen bereit ist, findet man sich auf im 5-Minuten-Takt durchgeführten Besichtigungen wieder. Hoffnungslos. Die beiden haben sich für einige Wochen Luft verschafft und wohnen zur Zwischenmiete.

**WASIM**, 35 Jahre, lebt seit gut zwei Jahren in Berlin. Wir unterhalten uns auf Deutsch und Englisch. Der Künstler und Schriftsteller ist aus Syrien gekommen, nachdem dort seine Wohnung durch eine Granate zerstört wurde. Derzeit kann er in einem Atelierhaus in Kreuzberg übernachten. Trotz der Unterstützung seiner Berliner

Freunde ist es ihm bisher nicht gelungen, eine Wohnung zu finden. In seiner früheren Heimat sei man es gewohnt, einen Zettel im Supermarkt aufzuhängen, wenn man eine Wohnung braucht. Als immer schwieriger, bürokratisch und voller Konkurrenz erlebt er den Berliner Wohnungsmarkt.

Denselben Sprachkurs wie Wasim besucht auch Bassam. Ein Foto von sich möchte er nicht veröffentlicht sehen, gern aber teilt

er die Geschichte seiner Wohnungssuche. Zwei Jahre und vier Monate hat der syrische Bauunternehmer zusammen mit seiner Frau ein Zuhause für die siebenköpfige Familie gesucht. An über hundert Besichtigungen haben sie teilgenommen, um nun endlich in Rudow eine 85-qm-Wohnung für 840 Euro warm zu finden. Diese bietet allerdings nur Platz für fünf Personen, sodass die Suche für eine eigene kleine Bleibe für die beiden fast erwachsenen Kinder weitergeht.



# Kiezladen bleibt?

Einem soziokulturellen Zentrum in Neukölln droht der Rauswurf

Von Lena Lottke

„Ich komme auf jeden Fall zur Abschiedsparty.“ Mit diesen Worten verließ im Oktober letzten Jahres der Gerichtsvollzieher den Kiezladen in der Neuköllner Friedelstraße 54, nachdem er dem Verein die Kündigung der Räume ausgehändigt hatte. Der Kiezladen ist ein selbstverwaltetes soziokulturelles Zent-

rum im Reuterkiez und wird von über 15 Gruppen, Initiativen und Projekten genutzt. Hier werden Kneipen- und Filmabende veranstaltet, Lesungen und Vorträge gehalten und eine Nähwerkstatt sowie Kurse für Geflüchtete oder zum Thema Datensicherheit im Netz angeboten. Im Keller befindet sich ein kleiner Umsonstladen. Getränke und Essen gibt es gegen Spende. In der Siebdruckwerkstatt bedrucken Musikbands, Schulklassen und Kitagruppen ihre T-Shirts. Alles ehrenamtlich. Die Finanzierung läuft über Spenden.

Das Mietshaus in der Friedelstraße 54 wurde 2013 von der Citec Immo Invest GmbH gekauft. Ziel der Firma ist nach eigenen Angaben die Gewinnsteigerung durch Mieterhöhungen sowie Modernisierung und Weiterverkauf. Auch die Mieter/innen der Friedelstraße 54 erhielten die Ankündigung für eine umfassende Modernisierung und eine anschließende Mieterhöhung von bis zu 200%. Seit 1,5 Jahren befinden sie sich im Rechtsstreit mit dem Vermieter und sind mit Schikanen vonseiten der Hausverwaltung M. Mende GmbH konfrontiert. Die Bauarbeiten konnten bis jetzt verzögert werden (Mieter-Echo Nr. 377/ Oktober 2015).

Gewerberäume wie der Kiezladen haben keinen miethrechtlichen Kündigungsschutz und können ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Daher hielten sich die Betreiber/innen aus dem Konflikt zwischen der Hausgemeinschaft und dem Vermieter raus. Sie zahlten pünktlich die Miete und erklärten sich mit den Bauarbeiten sowie der anschließenden Mieterhöhung einverstanden. Das brachte leider wenig. Für die soziokulturelle Arbeit mit mehr als zehnjähriger Tradition und für das damit entstandene Netzwerk würde die nun vorliegende Kündigung zum 30. April das Ende bedeuten. Der Kiezladen erklärte der Citec Immo Invest GmbH per Brief die Bedeutung des Ladens im Reuterkiez und bat um Rücknahme der Kündigung bzw. um einen neuen Mietvertrag.

Als eine Reaktion ausblieb, entschieden sich die Betreiber/innen und ihre Gäste, für den Erhalt des Ladens zu kämpfen. Dass solches Bemühen nicht aussichtslos sein muss, zeigt die Geschichte des Kreuzberger Gemüseladens „Bizim Bakkal“. Die Proteste der Nachbarschaft führten zu einem internationalen Medienecho und letztlich zur Rücknahme der Kündigung.

## Bezirkspolitik hält still

Im Dezember demonstrierten 800 Menschen gegen Verdrängung, steigende Mieten und Zwangsräumungen – und vor allem für den Erhalt des Kiezladens. Zu einer weiteren Demonstration kamen 4.000. Ende Februar forderte eine Kundgebung vor dem Rathaus Neukölln die Bezirksverordnetenversammlung zur Unterstützung auf. Konkret ging es um die Initiierung eines runden Tisches, um die Kommunikationsblockade der Citec aufzulösen. Obwohl der Reuterkiez im Oktober 2015 zum Milieugeschutzgebiet erklärt wurde, lehnte Baustadtrat Thomas Blesing (SPD) jede Verantwortung ab. Doch Martin Sander, Sprecher des Kiezladens, gibt die Hoffnung nicht auf: „Ich denke, dass eine einvernehmliche und friedliche Lösung auch im Interesse des Bezirks ist.“ Ziel ist es, durch mehr Öffentlichkeit Druck auf die Politik zu erzeugen und eine Einmischung in den Konflikt zu bewirken. Verschiedene lokale und überregionale Medien berichteten bereits über den Fall. Selbst die spanische Onlinezeitung „El Confidencial“ veröffentlichte einen Artikel über „Berliner auf Kriegsfuß mit gierigen Immobilienunternehmen“. Sympathiebekundungen kamen von 40 Berliner Kunst- und Kulturvereinen, Durchhaltegrüße aus vielen Städten Deutschlands und sogar aus Griechenland. Weitere Aktionen sind geplant, auch eine Demonstration vor dem Firmensitz der Citec in Wien. Am 30. April soll eine große Kundgebung mit Open-Air-Konzert stattfinden. Ob der Kiezladen bleibt, wird sich dann zeigen. ●



Demonstration gegen die Kündigung der Räume des Kiezladens vor dem Rathaus Neukölln.

Foto: Friedelstraße 54

Weitere Informationen:  
<https://friedel54.noblogs.org>



# Wahlkampf mithilfe der Polizei

In Teilen Friedrichshains herrscht monatelanger Ausnahmezustand – die Leidtragenden sind die Anwohner/innen

Von der Bezirksgruppe Friedrichshain

**Friedrichshain gehört seit Jahren zu den Bezirken, die von den höchsten Mietsteigerungen betroffen sind, die am meisten zu leiden haben unter dem ausufernden Tourismus und die von den sinnlosen energetischen Sanierungen und den Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen mehr als nur ein Lied singen können. Es gäbe wahrlich genug zu tun in diesem Bezirk. Doch weder die Landes- noch die Bezirkspolitik machen ernsthafte Anstalten, die drängenden Probleme anzupacken und in den Griff zu bekommen.**

Während den privaten Investoren freie Hand gelassen wird, lässt ein wirksamer Schutz der Mieter/innen vor den Aufwertungsfolgen auf sich warten. Ein nachhaltiges wohnungspolitisches Konzept ist nirgends in Sicht. Und selbst ein konsequentes Vorgehen gegen die Vermieter der zahllosen illegalen Ferienwohnungen scheitert am Personalmangel des Bezirksamts. Während kriminellen Vermietern rechtsfreie Räume gewährt werden, hat sich der Berliner Innensenator Frank Henkel auf die letzten Reste der linken Subkultur als Feindbild eingeschossen. Die Bearbeitung eines eigens inszenierten Kleinkriegs zwischen Autonomen und der Polizei wird zur Chefsache erhoben. Mit Rückendeckung nicht nur seiner eigenen Partei eröffnet Henkel im Friedrichshainer Nordkiez den Wahlkampf – auf Kosten der Anwohner/innen, ihrer Gäste und der Steuerzahler/innen.

Dazu wurde kurzerhand ein ganzes Viertel zum Kriminalitätsschwerpunkt erklärt. Seit Monaten schon herrscht der Ausnahmezustand in der Gegend rund um die Rigaer Straße. Insbesondere an Wochenenden fahren die Polizeiwannen minütlich durch die Straßen, sodass die BVG angesichts der Taktfolge vor Neid nur erblassen könnte. An manchen Straßenkreuzungen verkeilen sich die Polizeifahrzeuge förmlich ineinander, weshalb die Insassen wohl

schon allein deshalb gezwungen sind, in ihren Einsatzfahrzeugen bis zum Einbruch der Morgendämmerung auszuharren.

## Wahllose Polizeikontrollen

Die Leidtragenden dieses außergewöhnlichen Spektakels sind die Anwohner/innen Friedrichshains. In fadenscheinig begründeten und rechtsstaatlich fragwürdigen „Gefahrengebieten“ – wegen vermeintlichen Anstiegs der „linksextremistischen Gewalt“ – werden Bürgerrechte ausgehebelt und ganze Nachbarschaften durch die Polizei in Angst und Schrecken versetzt. Ob auf dem Weg zum Supermarkt, zur Arbeit oder zur Kneipe – Anwohner/innen und ihre Gäste werden wahllos von der Polizei kontrolliert, teils mehrfach am Tage. Häufig dürfen sie sich nicht ohne polizeiliche Begleitung frei in ihrem eigenen Viertel bewegen. Hausprojekte und Mietshäuser wurden wiederholt ohne richterlichen Beschluss durchsucht und teilweise sogar Wohnungen von der Polizei aufgebrochen. Dabei wurden Leergut, Feuerlöscher und sogar Kohlenbriketts entwendet, mit der Begründung, es handle sich um „gefährliche Gegenstände“, mit denen die Polizei angegriffen werden könne. Selbst alte Satellitenschüsseln wurden präventiv von den Dächern entfernt. Das alles hört sich an wie ein schlechter Witz. Wie wenig lustig der Alltag im Gefahrengebiet ist, mussten dagegen die Eltern und Mitarbeiter/innen eines Kinderladens feststellen, als sie nach einem Elternabend vor der Einrichtung von der Polizei festgesetzt und penibel durchsucht wurden. Tage zuvor sei sogar ein Kollege vor den Augen der Kinder kontrolliert worden. „Als Kinderladen in der Rigaer Straße sind wir gezwungenmaßen Zeug/innen einer Politik, die sich mit Lügen und Hetze im Wahlkampf profilieren möchte“, heißt es in einer Pressemitteilung der Einrichtung. Viele Anwohner/innen sind mit ihrer Geduld gegenüber diesem Wahlkampfterror gescheiterter Politiker inzwischen am Ende. In offenen Briefen und auf Stadteilversammlungen fordern sie ein Ende des Ausnahmezustands. Anfang März gingen rund 120 Mieter/innen auf die Straße. Das

ist erfreulich, denn klar ist: Die Polizeiexzesse im Friedrichshainer Nordkiez lenken von den wirklichen Problemen unseres Bezirks und unserer Stadt ab! ●



Im von der Polizei zum „Gefahrengebiet“ erklärten Kiez um die Rigaer Straße werden Anwohner/innen durch verdachtsunabhängige Kontrollen schikaniert.



Bei Protestaktionen wird sich über die als „gefährliche Gegenstände“ bezeichneten Feuerlöscher lustig gemacht. Fotos: Björn Kietzmann



# Genossenschaftlicher Abriss

Die Genossenschaft „Wohnungsbau Verein Neukölln“ will zwei Gebäudekomplexe durch Neubauten ersetzen – stadtpolitische Initiativen sind dagegen

Von Benedict Ugarte Chacón  
und Thorsten Grünberg

**Die Häuser in der Heidelberger Straße 15 bis 18 gehören zu einer Siedlung mit insgesamt 700 Wohnungen an der Bezirksgrenze zu Treptow, die die Genossenschaft Wohnungsbau Verein Neukölln (WBV) in den 1920er Jahren errichtet hatte. Nachdem im Zweiten Weltkrieg Teile der ursprünglichen Gebäude zerstört wurden, baute die Genossenschaft 1960 die zwei Gebäuderiegel in der Heidelberger Straße mit insgesamt 76 Wohnungen. Diese sollen noch in diesem Jahr abgerissen werden und modernen Neubauten, die Ende 2017 fertig gestellt sein sollen, weichen. Mehrere Initiativen kritisieren, dass damit preiswerter Wohnraum zugunsten hochpreisiger Wohnungen vernichtet wird.**

In ihrer Mitgliederzeitschrift vom Mai letzten Jahres hatte die WBV das Projekt ausführlich vorgestellt. Die im Jahr 1960 für den Wiederaufbau in der Heidelberger

Straße verwendeten Materialien sollen „weniger hochwertig“ gewesen sein als bei den umliegenden Häusern. Mittlerweile stünde die Genossenschaft vor der Alternative, die Gebäude entweder vollständig zu sanieren oder abzureißen und die Grundstücke neu zu bebauen. „Nach gründlicher Abwägung der Vor- und Nachteile“ sei man zum Ergebnis gekommen, dass ein Neubau „die einzige wirtschaftlich vertretbare Lösung ist“. Der finanzielle Aufwand, um die Häuser nach heutigen Energieeffizienz-Standards zu sanieren, sowie für die Erneuerung von Dächern und der Haustechnik würde laut Genossenschaft „in keinem Verhältnis zur damit erreichbaren Verbesserung der Gebäudequalität“ stehen. Insgesamt will die WBV 18 Millionen Euro investieren. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der dann 90 neuen Wohnungen soll sich bei 8,50 Euro/qm bewegen.

## Vernichtung preiswerten Wohnraums

Im Dezember hatten sich mehrere Initiativen öffentlich gegen den Abriss der Häuser gewandt. Die Behauptung des Genossen-

schafts-Vorstands, die Wohnungen seien nicht sanierbar, ist für sie nicht haltbar. Dabei verweisen die Initiativen auf Gebäude in der Umgebung, die dem Typ der Häuser in der Heidelberger Straße entsprechen und vor Kurzem saniert worden seien. Unterzeichnet wurde die Erklärung unter anderem vom MieterEcho, von Initiativen wie „Genossenschaft von unten“, „Karla Pappel“ und „FuldaWeichsel“ sowie den Neuköllner Fraktionen der Linken, Grünen und Piraten. Thomas Schmidt von der Initiative Genossenschaft von unten betont, dass auf die ehemaligen Mieter/innen Druck ausgeübt worden sei, ihre Wohnungen frei zu machen. Es sei ein Skandal, dass 66 funktionsfähige Wohnungen seit Monaten leer stehen. Die Initiative habe dies mehrfach gegenüber dem Genossenschafts-Vorstand und Politiker/innen deutlich gemacht, die aber nicht reagiert hätten. Durch das Neubauprojekt würde nicht nur preiswerter Wohnraum vernichtet, sondern auch künftig der Mietpiegel in die Höhe getrieben. Dies sei nicht hinnehmbar. Die Neuköllner Linksfraktion brachte Ende Januar einen Antrag in die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) ein, mit dem das Bezirksamt in die Pflicht genommen werden soll. Es soll sich bei der Genossenschaft dafür einsetzen, dass diese den Abriss der Häuser zurückstellt und stattdessen aufgrund des aktuell bestehenden Wohnungsmangels befristete Mietverträge mit Wohnungssuchenden und Geflüchteten abschließt. Die gleiche Forderung zu den leer stehenden Wohnungen hatten die Initiativen in ihrer Erklärung ebenfalls aufgestellt. Im Zuge der Ausschussberatungen in der BVV forderten sie zudem vom Senat, die Wohnungen zu beschlagnahmen und sie zu den bisherigen Konditionen an Einkommensschwächere zu vermieten. Die Bezirksbürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) sei gefordert, die Baugenehmigung zurückzunehmen. Bereits im letzten Jahr hatte die BVV über einen ähnlichen Antrag debattiert. Im Mai wurde dieser mit den Stimmen von SPD und CDU abgelehnt. Weder das Bezirksamt noch die BVV könne in Entscheidungen der Genossenschaft eingreifen, sagten deren Vertreter damals. ●



In der Heidelberger Straße in Neukölln sollen 76 preiswerte Wohnungen aus den 60er Jahren abgerissen und durch hochpreisige Neubauwohnungen ersetzt werden.

Foto: Matthias Coers

# „Ob Nuriye, ob Kalle – wir bleiben alle!“

Fotoausstellung des Umbruch Bildarchivs in Zusammenarbeit mit dem Bündnis gegen Zwangsräumungen, der Nachbarschaftsinitiative „Café Reiche“ und dem FHXB Museum



Foto: Hermann Bach



Foto: Christina Palitzsch



Foto: Peter Homann

Mit Fotos von Andrea Linss, Christina Palitzsch, Peter Homann, neuköllnbild, Hermann Bach

**Die Ausstellung „Ob Nuriye, ob Kalle – wir bleiben alle!“ dokumentiert einen Ausschnitt des stadtweiten Widerstands gegen Zwangsräumungen in Berlin.**

Die Zwangsräumung der Familie Gülbol in der Lausitzer Straße im Februar 2013, von 850 Polizist/innen unter Protest von 1.000 Menschen durchgesetzt, sowie der tragische Tod von Rosemarie Fliess zwei Tage nach ihrer Zwangsräumung im April 2013 brachten das Thema Zwangsräumungen bundesweit in die Öffentlichkeit. Die ausgestellten Bilder zeigen Protest, Gewalt und Solidarität in der aktuellen Auseinandersetzung um den privaten und den öffentlichen Raum. Sie zeigen ein System, in dem Wohnraum eine Ware ist und Profitinteressen höher gewertet werden als die existenziellen Rechte der Mieter/innen. Verdrängung, Zwangsräumungen und soziale Ausgrenzung rufen zur gemeinsamen Aktion auf. (Text: Ausstellungsplakat)

Zeit: bis 12. Juni 2016

Ort: FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum, Adalbertstraße 95A  
www.fhxb-museum.de



# Zitterpartie geht weiter

Zukunft der Genossenschaft Möckernkiez bleibt ungewiss

Von Elisabeth Voß

**Seit 17 Monaten ruht die Baustelle der Genossenschaft Möckernkiez auf dem Berliner Gleisdreiecksgelände. Das Modellprojekt sollte gleichzeitig „ökologisch, nachhaltig, barrierefrei und sozial“ sein. Jedoch fehlt noch immer die Finanzierungszusage der Banken.**



464 Wohnungen, hohe soziale und ökologische Ansprüche. Weil die Bankfinanzierung nicht zustande kam, mussten im Oktober 2014 die Kräne von der Baustelle der Genossenschaft Möckernkiez abgezogen werden. Fotos: Mattias Coers

Die Idee wurde 2007 aus der Kreuzberger SPD heraus entwickelt. Mit dem Slogan „Anonyme Investoren oder wir?“ warb der Sozialdemokrat Ulrich Haneke mit der von ihm gegründeten Initiative Möckernkiez für die Beteiligung an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. An Versammlungen, Diskussionsrunden und Planungsworkstätten beteiligten sich hunderte Menschen. Am 17. Mai 2009 wurde die Möckernkiez Genossenschaft gegründet, um ein ganzes Stadtquartier zu bauen. Sie erwarb im Sommer 2010 für etwa 8 Millionen Euro aus eigenen Mitteln ein 3 Hektar großes Baufeld auf dem Kreuzberger Gleisdreiecksgelände an der Yorck-, Ecke Möckernstraße. Dort soll mit 464 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, einer Kita und einem Hotel Berlins größtes Passivhaus-Projekt entstehen.

Dass hohe ökologische Ansprüche und durchgängige Barrierefreiheit nicht für kleines Geld zu haben sind, war bereits frühzeitig klar. Die Genossenschaft musste das erforderliche Eigenkapital durch Einlagen ihrer Mitglieder aufbringen, um einen Bankkredit beantragen zu können. Anfangs wurde optimistisch mit Baukosten von 2.000 Euro/qm Wohnfläche gerechnet und einer Eigenkapitalfinanzierung von 30%. Im Dezember 2012 wurde beides nach oben korrigiert, sodass sich die Mitglieder mit einer Einlage von 920 Euro/qm Wohnfläche beteiligen mussten. Für den Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen, mitten in der Stadt und direkt am Park, wurde – je nach Lage – ein monatliches Nutzungsentgelt von etwa 7 bis 11 Euro/qm nettokalt kalkuliert. Durch einige Freundeskreise und politische Initiativen ging ein Riss, wenn sich die einen in die Genossenschaft einkaufen konnten, andere draußen bleiben mussten. Manche hofften auf die sozialen Ansprüche, denn anfangs war geplant, auch weniger gut Betuchte einzubeziehen.

## Ein Vorzeigeprojekt?

Die Genossenschaft Möckernkiez bekam von Anfang an große Aufmerksamkeit und politische Unterstützung, aber auch Kritik. Jahrelang hatte sich die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck dagegen gewehrt,

dass der Park bebaut wird. Gemeinsam mit anderen Kreuzberger Initiativen forderte sie im Sommer 2011 von Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung unter anderem eine Bürgerbeteiligung, weniger Versiegelung und geringere Bebauungsdichte – erfolglos. Das genossenschaftliche Bauprojekt war politisch gewollt. Jedoch kamen die Finanzierungsverhandlungen mit den Banken nicht voran. Trotzdem plante die Genossenschaft bereits weitere Bauvorhaben. So bewarb sie sich im Frühjahr 2012 gemeinsam mit der Mietergenossenschaft SelbstBau eG als „Initiative für ein genossenschaftliches Wohnquartier am Mauerpark“ bei Senat und Bezirksamt – während Initiativen von Bürger/innen sich für den Erhalt des Mauerparks einsetzten. Noch im gleichen Jahr gründete sie mit der Biomarkt-Kette LPG eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), die sich am Bieterverfahren der Bima (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) um das sogenannte Dragonerareal in Kreuzberg beteiligte. Die Privatisierung dieses öffentlichen Grundstücks war von Anfang an politisch umstritten (und konnte schlussendlich verhindert werden). Bei beiden Ausschreibungen kam die Möckernkiez eG nicht zum Zug.

## Bauen ohne Kreditvertrag

In einer Broschüre der Genossenschaft lobte 2013 der bündnisgrüne Bezirksbürgermeister Franz Schulz das Vorhaben in den höchsten Tönen, denn es sei „zu einem Modell (auch für Berlin) geworden, wie auch in größerer Dimension der genossenschaftliche Ansatz der Eigentumsbildung mit dem Konzept des zukünftigen sozialen Wohnens verbunden werden kann“. In der folgenden Selbstdarstellung hieß es, dank kostengünstigem Bauen leiste „das Projekt (ohne Frage) einen Beitrag zur Stabilisierung der Mietenentwicklung in Berlin“. Aus dem Inneren der Genossenschaft war mitunter Kritisches zu hören. So fühlten sich einige Mitglieder in ihrem Engagement nicht wertgeschätzt, andere beklagten, ihre kritischen Nachfragen würden in autoritärem Ton zurückgewiesen. Manche Mitglieder störten sich am präsidialen Stil der Genossenschaftsversamm-



lungen und daran, dass heikle Fragen dort nicht vom Vorstand direkt, sondern von einer Juristin beantwortet wurden.

Die meisten Mitglieder hatten jedoch Vertrauen zum Vorstand und zweifelten auch nicht an dessen fachlicher Kompetenz. Sie stimmten zu, als er auf der Generalversammlung am 31. August 2013 vorschlug, auch ohne gesicherte Bankenfinanzierung mit dem Bau zu beginnen – unter der Voraussetzung, dass grundsätzliche Finanzierungsbestätigungen der Banken vorliegen. Im Dezember beschloss der Vorstand den Baubeginn der ersten vier Gebäude für Anfang 2014, nachdem er den Aufsichtsrat darüber informiert und dieser dem offensichtlich nichts entgegengesetzt hatte. Mit der Finanzierung ging es jedoch keineswegs voran. Der Vorstand beschwichtigte, sprach von Fortschritten, während neue Berechnungen immer höhere Baukosten ergaben. Als zusätzlicher Finanzierungsbaustein wurde der Verkauf von vier Häusern an die Baugenossenschaft von 1892 geplant – deren früherer Vorstand Hans-Jürgen Hermann war auch im Aufsichtsrat der Möckernkiez eG. Es schien alles fertig verhandelt, doch dann platzte auch diese Möglichkeit der finanziellen Stabilisierung. Im Oktober 2014 musste die Baustelle stillgelegt werden und verursacht seither Kosten von etwa 45.000 Euro pro Monat.

Der Vorstand holte sich fachliche Unterstützung durch die Architektin Karoline Scharpf und den Betriebswirt Frank Nitzsche, die auf der Mitgliederversammlung am 13. Dezember 2014 auch in den Vorstand gewählt wurden. Gleichzeitig trat der Aufsichtsrat geschlossen zurück, da er sich vom Vorstand zu wenig informiert fühlte, um seiner Aufsichtsfunktion nachkommen zu können. Innerhalb des Vorstands gab es Konflikte. Der neu gewählte Aufsichtsrat mit dem Vorsitzenden Werner Landwehr, Leiter der Berliner GLS-Bank-Filiale, schlug auf der folgenden Versammlung am 24. Februar 2015 eine Satzungsänderung vor, wonach der Vorstand nicht mehr von den Mitgliedern gewählt, sondern vom Aufsichtsrat eingesetzt und auch abberufen werden kann. Nachdem die Mitglieder zugestimmt hatten, berief der Aufsichtsrat die drei alten Vorstandsmitglieder ab.

### Wie weiter mit der Genossenschaft?

An den baulichen Ansprüchen werden Abstriche gemacht, trotzdem müssen die kalkulierten Nutzungsentgelte nochmals um über 10% erhöht werden. Ein General-



Auch wenn die Baustelle still steht, ist in der Genossenschaft Bewegung. Die Gremien wechselten, bei der Planung wurden Abstriche gemacht und die Nutzungsentgelte erhöht. Auch ein Generalunternehmer wurde zum Weiterbauen gefunden. Für die neue Finanzierung gilt jedoch der Reservierungsstand noch als kritisch.

unternehmer wird beauftragt, die Siedlung zum Festpreis fertigzustellen. Die etwa 1.400 Mitglieder haben über 30 Millionen Euro eingezahlt. Wer aussteigt, bekommt nach einigen Jahren das eingezahlte Geld abzüglich eines Anteils am Verlust zurück. Dagegen klagt ein Mitglied und ficht auch die Entlastung des alten Vorstands und Aufsichtsrats an, denn diese seien mit dem Beschluss zum Baubeginn ohne Finanzierung ihrer Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen. Dies hatte auch der genossenschaftliche Prüfungsverband BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) in seinem Prüfungsbericht bemängelt und den Fortbestand der Genossenschaft als gefährdet eingeschätzt. Bevor die Banken eine Kreditusage geben, wollen sie unter anderem Kaufverträge für die Teile des Grundstücks sehen, auf denen der Bau eines Hotels und eines Biosupermarkts geplant war. Die erste Darlehensrate würde zudem erst ausge-

zahlt, wenn 95% des erforderlichen Eigenkapitals eingezahlt wäre. Dafür muss die Genossenschaft bis zum Frühsommer noch 100 Wohnungen an vorhandene oder neu zuwerbende Mitglieder vergeben, die in der Lage sind, ihre Einlagen zeitnah zu überweisen. Die Zitterpartie geht also weiter, der Vorstand verbreitet Zweckoptimismus und vertröstet wie gewohnt. Ob sich genug Menschen finden, die dem ambitionierten Vorhaben trotz allem vertrauen und ausreichend risikofreudig sind? Der Genossenschaft Möckernkiez ist zu wünschen, dass sie nicht vollständig scheitert. Immerhin haben sich in dem Projekt Menschen zusammengefunden, die es sich leisten könnten, privates Wohneigentum zu erwerben. Dass sie sich stattdessen für das Solidarmodell einer Genossenschaft entschieden haben, ist bemerkenswert, auch wenn dieses Projekt keinen überzeugenden Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage leisten kann. ●

# Verbesserungen für Mieter/innen oder eher ein Kessel Buntess?

Was von der Mietrechtsreform 2016 zu erwarten ist

Von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

**Zum 1. Juni 2015 trat mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) der erste Teil der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsreform in Kraft. Nun soll entsprechend der Koalitionsvereinbarung eine Reihe von weiteren Neuregelungen folgen. Diese betreffen ganz unterschiedliche Themenbereiche: Bessere und realitätsnahe Ausgestaltung von Mietspiegeln, Modernisierungen einschließlich Härteeinwände der Mieter/innen und Mieterhöhungen, Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche bei Betriebskosten und Mieterhöhungen sowie Beseitigung der Kündigungswirkung bei Mietrückständen durch die sogenannte Schonfristzahlung.**

Sonderlich weit ist das Gesetzgebungsverfahren noch nicht gediehen. Ein Referentenentwurf soll im Frühjahr 2016 vorgelegt werden. Zu den beabsichtigten Gesetzesänderungen existiert bisher ein Eckpunktepapier des Justizministeriums vom 26. November 2015.

## Grundsätze für Mietspiegel

Für die Mietrechtsreform ist geplant, den Erhebungszeitraum für Neuvertragsmieten bzw. Mietänderungen, die in die Datenbasis für die Erstellung von Mietspiegeln einfließen, von bislang 4 auf 10 Jahre zu erweitern. Dadurch sollen mehr und vor allem ältere Mietverträge bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.

Der im Gesetz nicht näher definierte Begriff, dass Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ zu erstellen sind, soll konkretisiert werden. Qualifizierte Mietspiegel sollen vor Gericht wie Sachverständigengutachten behandelt werden.

Die beabsichtigten Regelungen zu Mietspiegeln sind zu begrüßen. Durch die

Verlängerung des Erhebungszeitraums auf 10 Jahre wird die ortsübliche Miete realer abgebildet. Klar umrissene Festlegungen, nach welchen Kriterien ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist, schaffen mehr Rechtssicherheit. Die von Vermietern derzeit vorgebrachten Angriffe gegen Mietspiegel führen dagegen zu erheblicher Rechtsunsicherheit und zur Zunahme gerichtlicher Auseinandersetzungen. Diese können für die Mieter/innen zu einem völlig unkalkulierbaren Kostenrisiko führen, falls das Gericht ein teures Sachverständigengutachten einholt.

## Modernisierungsmaßnahmen

Geplant ist eine Erweiterung des bisherigen Katalogs von Modernisierungsmaßnahmen um solche, mit denen alters- bzw. behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden, wenn die Wohnung zum dauerhaften Gebrauch durch diese Nutzergruppen bestimmt ist.

## Härteeinwände der Mieter/innen

Änderungen sind auch bei den Härteeinwänden der Mieter/innen beabsichtigt. Die Frist, innerhalb der Mieter/innen Härteeinwände dem Vermieter mitteilen müssen, soll um einen Monat verlängert werden. Ist der Hinweis auf die Möglichkeit

und die Frist für Härteeinwände in der Modernisierungsankündigung nicht enthalten, können diese Einwände – anders als bisher – auch noch nach Beginn der Baumaßnahmen erhoben werden. Eine unzumutbare finanzielle Härte soll regelmäßig vorliegen, soweit durch die Mieterhöhung die Bruttokaltmiete 40% des Nettoeinkommens der Mieter/innen übersteigt. Mieter/innen können sich – ebenfalls anders als bisher – auch dann auf eine unzumutbare finanzielle Härte berufen, wenn die Wohnung durch die Modernisierung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird, also zum Beispiel erstmals ein Bad oder eine Heizung eingebaut wird. Wie schon seit 2013 soll der finanzielle Härteeinwand vom Gericht nicht im Duldungsprozess um die Modernisierungsmaßnahmen, sondern erst in einem weiteren Verfahren um die anschließende Modernisierungsmieterhöhung geprüft werden.

Die Verlängerung der Frist für Härteeinwände der Mieter/innen ist erfreulich. Dabei müsste jedoch klargestellt werden, dass Vermieter nicht berechtigt sein sollen, Mieter/innen vor Ablauf dieser Frist verbindliche Erklärungen über eine Duldung oder Verweigerung von Modernisierungsmaßnahmen abzuverlangen. In der Praxis ist das fast die Regel und Vermieter drohen oft mit einer kostspieligen Klage und hohen Schadensersatzforderungen. Außerdem wäre es wünschenswert, dass finanzielle Härteeinwände – wie vor 2013 – bereits im Duldungsprozess von Gerichten geprüft werden können.

## Modernisierungsumlage

Das Vorhaben, eine Modernisierungsumlage auf den Zeitraum zu begrenzen, bis die Modernisierungskosten abbezahlt sind, ist offenbar „vom Tisch“. Stattdessen soll der umlegbare Prozentsatz der Modernisierungskosten auf die jährliche Miete von bisher 11% der Modernisierungskosten auf 8% gesenkt werden, im Koalitionsvertrag war von „höchstens 10%“ die



Foto: Privat

Rechtsanwalt Wilhelm Lodde berät die Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße.





Die Mietrechtsreformen greifen nicht weit genug. Die Berliner MieterGemeinschaft kritisiert, dass von der im Koalitionsvertrag genannten Begrenzung der Modernisierungsumlage auf die Amortisationsdauer keine Rede mehr ist. Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung steht seit Jahren in der Kritik. Foto: Peter Homann

Rede. Zudem sollen weitere Kappungsgrenzen eingeführt werden. Danach darf die Kaltmiete in einem Zeitraum von 8 Jahren um nicht mehr als 50% und maximal um 4 Euro/qm steigen. Zusätzlich soll das im Betriebskostenrecht geltende Wirtschaftlichkeitsgebot auch für Modernisierungskosten gelten. Das heißt, der Vermieter darf nur die Kosten umlegen, die ein verständiger Vermieter auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste. Dadurch sollen „Luxusmodernisierungen“ verhindert werden. Für Vermieter, die sich vom Verfahren der Modernisierungsmieterhöhung überfordert fühlen, ist ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen. Dabei werden die von den Modernisierungskosten abzuziehenden Erhaltungskosten als Pauschalen angesetzt. Macht der Vermieter von diesem vereinfachten Verfahren Gebrauch, kann er allerdings nur 4% statt 8% der Kosten jährlich umlegen.

Das vorgesehene „vereinfachte Verfahren“ zur Modernisierungsmieterhöhung ist nebulös. In jedem Fall müssen Mieter/innen weiterhin einwenden können, dass die tatsächlichen Kosten für die nicht umlagefähigen Erhaltungsmaßnahmen (beispielsweise für marode Fenster, Fassadenschäden) höher sind als die vorgesehenen Pauschalen.

Dass laut Koalitionsvertrag die Modernisierungskosten längstens bis zu ihrer Amortisation umgelegt werden sollten und diese Begrenzung nun offenbar weggefallen ist, ist zu kritisieren. Die stattdes-

sen angebotenen „Bonböchen“ überzeugen nicht. Die vorgesehenen Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen sind immer noch exorbitant hoch und werden kaum eine „Luxusmodernisierung“ verhindern können. Auch die Begrenzung von zulässigen Mietsteigerungen auf 40% des Nettoeinkommens ist vor allem für Mieter/innen mit geringem Einkommen viel zu hoch angesetzt.

Konsequent wäre es, die Modernisierungsumlage abzuschaffen und Vermieter auf die bestehende Möglichkeit zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel zu verweisen. Aber an die Erfüllung dieser langjährigen Forderung der Mieterorganisationen – auch der Berliner MieterGemeinschaft – wagt sich der Gesetzgeber nicht.

### **(Tatsächliche) Wohnfläche**

Ausschlaggebend für Mieterhöhungen und die Umlage von Betriebskosten soll künftig allein die tatsächliche und nicht die vertraglich vereinbarte Wohnfläche sein. Bei einer Abweichung von mehr als 10% soll generell ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel vorliegen. Für den preisfreien Wohnraum sind zudem verbindliche Regelungen zur Berechnung der Wohnfläche vorgesehen, bislang gibt es diese nur für den preisgebundenen Wohnraum.

Die beabsichtigten Neuregelungen zur Berücksichtigung der tatsächlichen Wohn-

fläche bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen sind sinnvoll. Bei einer geringeren Wohnfläche als im Mietvertrag angegeben ist, sollte eine Mietminderung uneingeschränkt und nicht erst bei einer Abweichung von mehr als 10% möglich sein. Verbindliche Festlegungen zur Berechnung der Wohnfläche werden das Streitpotenzial bei Flächenabweichungen verringern.

### **„Schonfristzahlung“ und fristgerechte Kündigung**

Bekanntlich haben Mieter/innen bislang die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands dadurch abzuwenden, dass sie die Rückstände innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage vollständig ausgleichen oder eine Bestätigung der Kostenübernahme durch eine öffentliche Stelle beibringen. Allerdings wird durch eine solche „Schonfristzahlung“ nur die fristlose Kündigung unwirksam, die fast immer zusätzlich erklärte fristgerechte Kündigung aber nicht. Zukünftig sollen die Mieter/innen durch die Schonfristzahlung auch fristgerechte Kündigungen abwenden können.

Die Absicht, die Regelungen zur Schonfristzahlung auch bei fristgerechten Kündigungen anzuwenden, ist längst überfällig und nachdrücklich zu begrüßen. Allerdings sind die Proteste dagegen aus dem Vermieterlager nicht zu überhören. Bleibt zu wünschen, dass der Gesetzgeber sich davon nicht beeindrucken lässt. ●

# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Lärm

Von Rechtsanwältin  
Ronska Verena Grimm

**Seit nebenan neue Mieter/innen eingezogen sind, ist es mit der Ruhe vorbei. Ständig höre ich nachts laute Musik. Kann ich irgendetwas dagegen tun?**

Grundsätzlich gilt, dass man sich gegen unzulässigen Lärm wehren darf. Unge störtes Wohnen gehört zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung. Die Frage ist demnach, ab wann Lärm unzulässig ist. Im zweiten Schritt ist dann zu prüfen, wie man gegen diesen im Einzelfall vorgehen kann. Für Musik gilt, dass diese, egal ob tagsüber oder nachts, grundsätzlich in Zimmerlautstärke gestattet ist. Das heißt, dass sie außerhalb der Wohnung nicht oder kaum zu hören sein darf. Dringt dennoch Musik aus der Nachbarwohnung, ist zu prüfen, ob dies an der Lautstärke der Musik oder am fehlenden Schallschutz der Wohnung liegt. Ist die Musik zu laut und verstoßen Ihre Nachbar/innen damit gegen das Gebot der Rücksichtnahme, sollten Sie zunächst ein klärendes Gespräch mit ihnen suchen. Wenn Diplomatie nichts nützt und es wiederholt zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, sollten Sie Ihren Vermieter auffordern, für Abhilfe zu sorgen. Das gilt insbesondere, wenn es wiederholt nachts zu Ruhestörungen kommt – beispielsweise

se durch Partys. Gemäß § 3 Landesimmissionsschutzgesetz Berlin dürfen während der Ruhezeiten von 22 bis 6 Uhr keine Störungen verursacht werden. Verstöße gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit Bußgeld geahndet werden. Auch eine Unterlassungsklage gegen die Mietpartei können Sie in Betracht ziehen. Dieser Schritt ist jedoch mit einem hohen Kostenrisiko verbunden. Klüger ist es daher, sich an den Vermieter zu wenden und von diesem ein Einschreiten zu fordern und gegebenenfalls die Miete zu mindern.



Foto: Privat

Rechtsanwältin **Ronska Verena Grimm** berät in den Beratungsstellen Kreuzberg/ Adalbertstraße und Prenzlauer Berg/ Esmarchstraße.

**Das Ehepaar nebenan streitet mehrmals pro Woche so laut, dass meine Kinder davon aufwachen. Wie ist da die Rechtslage?**

Gerichte beurteilen einen sich „hin und wieder ereignenden Ehekrach“ als „sozialadäquat“. Einen solchen müssen Sie daher hinnehmen. Kommt es aber insbesondere nachts regelmäßig wiederkehrend zu lauten Streitereien, kann eine erhebliche Belästigung vorliegen, gegen die Sie sich ebenso wie gegen zu laute Musik wehren können. Gerichte haben bereits Streitereien, die länger als eine halbe Stunde andauern, als ordnungswidrig anerkannt. Bei häuslicher Gewalt sollten Sie selbstverständlich sofort die Polizei verständigen.

**Die Mieter über mir hatten zunächst einen Teppich, haben nun aber Laminat verlegt. Seither höre ich jeden Schritt. Muss ich das dulden?**

Bei trampelnden Nachbarn kann eine Mietminderung durchaus gerechtfertigt sein. Eine Mietminderung setzt immer voraus, dass die Beeinträchtigung einen Mangel der Mietsache darstellt. Ein Mangel liegt vor, wenn Wohngeräusche die normale Zimmerlautstärke übersteigen und eine erhebliche Belästigung darstellen. Ob bei Trittschallgeräuschen von oben eine er-



hebliche Belästigung vorliegt, hängt zunächst von der Vereinbarung im Mietvertrag ab. Ist im Mietvertrag hierzu nichts geregelt, gelten derzeit die Mindestanforderungen der DIN 4109 vom November 1989 zum Schallschutz im Hochbau. Da Gebäude jedoch immer nur den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Anforderungen entsprechen müssen, weisen Altbauten in ihrer üblichen Beschaffenheit meistens einen schlechteren Schallschutz als Neubauten auf. Die übliche Beschaffenheit ist bei einer Neubauwohnung also anders zu beurteilen als bei einer Altbauwohnung. Daher kann unzureichender Schallschutz in einem Fall einen Mangel darstellen, im anderen Fall der gleiche Zustand aber der üblichen Beschaffenheit entsprechen. Der BGH entschied (AZ: VIII ZR 131/08), dass dies auch bei einem Wechsel des Bodenbelags gilt. Wird in der Nachbarwohnung der Teppich entfernt und erhöht sich dadurch der Lärmpegel, liegt kein Mangel vor, wenn der Trittschallschutz noch die bei Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften einhält. Einen Anspruch auf Erhalt eines einmal gesetzten höheren Standards haben Mieter/innen nicht, soweit keine anderen Vereinbarungen hierzu getroffen wurden. Etwas anderes gilt nur, wenn das Gebäude selbst in so erheblichem Umfang modernisiert wird, dass es mit einem Neubau vergleichbar ist. Übersteigt der Trittschall jedoch die zulässigen Werte, kann man den Vermieter verpflichten, den Schallschutz zu verstärken. Lassen Sie sich in jedem Fall zunächst in einer unserer Beratungsstellen beraten.

**☞ Gegenüber meiner Wohnung steht eine Kirche. Diese läutet nicht nur zur vollen Stunde, sondern auch am Wochenende morgens zum Gottesdienst. Selbst bei geschlossenen Fenstern werde ich davon wach. Kann ich durchsetzen, dass das aufhört?**

Sakrales Läuten ist laut Rechtsprechung von Mieter/innen hinzunehmen, insbesondere dann, wenn es unterhalb der Schwelle der Technischen Aufzeichnung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) verbleibt. Der Grund hierfür ist vor allem das grundgesetzlich geschützte Recht der Freiheit der Religionsausübung sowie das Selbstbestimmungsrecht der Kirche. Das Recht der Mieter/innen, nicht mit der Religionsausübung anderer konfrontiert zu werden, tritt dahinter zurück. Ein Unterlassungsanspruch besteht in seltenen Fällen lediglich dann, wenn das Läuten die Grenze des Bundesimmissionsschutzgesetzes überschreitet.



Mieter/innen, die in der Nähe einer Kirche wohnen, müssen in der Regel Glockenläuten hinnehmen, sofern Schwellenwerte nicht überschritten werden. Von der Religionsfreiheit nicht geschützt ist der sogenannte Stundenschlag. Foto: Matthias Coers

Der Stundenschlag hingegen ist nicht durch die Religionsfreiheit geschützt. Gegen diesen kann man vorgehen, wenn er die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht einhält, wobei jedoch kurzzeitige Überschreitungen der Richtwerte gestattet sind.

**☞ Ich wohne schon seit über zehn Jahren in meiner Wohnung. Früher war alles ruhig. Vor Kurzem wurde nun ein Kinderspielplatz auf dem Nachbargrundstück errichtet. Kann ich wegen des Lärms die Miete mindern?**

Seit 2011 ist in § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt, dass Lärm von Spielplätzen nicht als schädliche Umwelteinwirkung gilt und daher auch die sonst üblichen Grenzwerte nicht gelten. Der BGH entschied, dass Kinderlärm selbst dann privilegiert ist, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft ein neuer Bolzplatz gebaut wird und die Mietparteien keine Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag getroffen haben (AZ: VIII ZR 197/14). In diesem Fall müssen Mieter/innen Veränderungen der Geräuschemissionen hinnehmen, wenn diese der Vermieter selbst entschädigungslos hinzunehmen hat. Hat der Vermieter selbst keine Entschädigungs- und Abwehrensprüche, kann die Miete nicht gemindert werden. Etwas anderes gilt jedoch, wenn Jugendliche nachts auf dem Spielplatz Partys feiern. Dies stellt eine ordnungswidrige Nutzung dar, gegen die man grundsätzlich vorgehen kann.

**☞ Bei uns soll im Zuge einer Modernisierung das Dachgeschoss ausgebaut werden. Was sollte ich wissen?**

Kommt es während der Bauarbeiten zu Beeinträchtigungen, die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen, können Sie die Miete mindern. Wird der Wohnwert vollständig aufgehoben, ist eine Mietminderung um 100% möglich, wenn man sich nicht mit dem Vermieter auf die Bereitstellung einer Ersatzwohnung einigt. Wichtig zu wissen ist aber, dass bei energetischen Modernisierungen das Minderungsrecht für die ersten drei Monate der Bauarbeiten ausgeschlossen ist.

Gut zu wissen ist auch, dass man einen Anspruch auf ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten hat. Andernfalls kann man die Bauaufsicht verständigen. Sollte nach dem Ausbau des Dachgeschosses die Trittschalldämmung unzureichend sein, kann die Miete gemindert werden. Gerichte haben in diesen Fällen bereits ein Minderungsrecht in Höhe von 20% anerkannt. Der BGH entschied, dass für den Trittschallschutz der neuen Wohnung die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Aufstockung gelten (AZ: VIII ZR 355/03).

**☞ Unsere Heizung ist sehr laut. Ständig ist ein Gluckern zu hören. Ist das ein Mangel?**

Geräusche, die durch haustechnische Anlagen erzeugt werden, zählen wie auch Verkehrslärm zu typischen Umweltgeräuschen. Dem Amtsgericht Hannover zufolge gehören Geräusche wie Strömungsge-

räusche des Heizwassers in Heizkörpern, Schaltgeräusche der Heizungsanlage, Betriebsgeräusche von Gasbrennern oder Betriebsgeräusche bei Wasserentnahmen aus dem Hausleitungsnetz zum normalen Alltag, solange sie wiederum unterhalb der Höchstwerte der DIN 4109 liegen (AZ: 412 C 8478/13). Ein subjektives Störungsempfinden bleibt außer Betracht.

**☞ Auf dem Nachbargrundstück wurde letzte Woche mit einer Baustelle begonnen. Von morgens bis abends ist der Presslufthammer zu hören. Was kann ich tun?**

Bei Baulärm, der von außerhalb des Gebäudes kommt, können Sie selbst dann die Miete mindern, wenn den Vermieter selbst kein Verschulden trifft. Der Vermieter schuldet eine mangelfreie Wohnung. Erheblicher Baulärm stellt einen Mangel dar, sodass der Zustand der Wohnung nicht mehr vertragsgemäß ist. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Vermieter sich den Schaden durch geminderte Mieten vom Verursacher zurückholen kann. Die Voraussetzung ist natürlich, dass Sie die Beeinträchtigung belegen können. Hilfreich ist hier ein Lärmprotokoll. Da bei Baustellen in der Nachbarschaft in der Regel alle Parteien eines Hauses betroffen sind, empfiehlt es sich, mit unserer Unterstützung eine Hausversammlung durchzuführen. Schließen sich alle Mieter/innen zusammen und wechseln sich beispielsweise ab, das Lärmprotokoll zu schreiben, ist der Aufwand für alle erträglicher und gemeinsam sind Ansprüche häufig leichter durchzusetzen. Beachten Sie aber, dass der Minderungsanspruch ausgeschlossen ist, wenn Sie bei Einzug Kenntnis von der (zukünftigen) Baustelle hatten.

Ist das Risiko von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück bei Vertragsschluss für die Mieter/innen erkennbar, kommt eine Minderung wegen der späteren Beeinträchtigungen nicht in Betracht. Erkennbare Baulücken in der Nachbarschaft bei Einzug können daher einen Minderungsanspruch ausschließen (LG Berlin, AZ: 29 O 493/02).

**☞ Seit die Straße verbreitert wurde, ist der Verkehrslärm im Vergleich zum Zustand bei Abschluss des Mietvertrags drastisch gestiegen. Kann ich die Miete mindern?**

Berliner Gerichte haben schon mehrfach entschieden, dass zunehmender Straßenverkehrslärm nicht zur Minderung berechtigt. So stellte das Amtsgericht Köpenick im Jahr 2013 fest, dass bei einer Wohnung, die im innerstädtischen Bereich gelegen ist, in der Regel mit Veränderungen der Verkehrswege und dem damit einhergehenden Lärm gerechnet werden muss. Einen Anspruch auf Mietminderung haben Mieter/innen daher nicht. Anderes kann nur in Ausnahmefällen gelten, nämlich dann, wenn eine ruhige Wohnlage bei Vertragsschluss zugesichert wurde, also eine Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt. Relevant wird der Verkehrslärm jedoch bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel, denn bei der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es auf die bei der konkreten Wohnung vorliegenden wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale an. Starker Verkehrslärm stellt ein wohnwertminderndes Merkmal dar, welches die ortsübliche Vergleichsmiete reduziert. Für Berlin gibt es ein Straßenverzeichnis, welches nicht nur die Wohnlage beschreibt, sondern auch mit Sternchen die Straßen kenn-

zeichnet, die von einer hohen Verkehrslärmbelastung betroffen sind. Lassen Sie sich hierzu beraten.

**☞ Ein Bausachverständiger hat festgestellt, dass die Schalldämmung im Haus mangelhaft ist. Kann ich nun die Miete mindern?**

Zunächst müssen Sie den Mangel beim Vermieter anzeigen. Teilen Sie dem Vermieter gleichzeitig mit, dass Sie von Ihrem Minderungsrecht Gebrauch machen und die Miete ab sofort nur noch unter Vorbehalt zahlen. Das Minderungsrecht ist ein gesetzliches Recht, zu dessen Ausübung Sie den Vermieter nicht um Erlaubnis bitten müssen. Möglich ist, den Minderungsbetrag direkt von der Miete abzuziehen und nur die geminderte Miete zu zahlen. Hier ist aber vor allem dann Vorsicht geboten, wenn Ihr Vermieter die Minderung für unberechtigt hält. Denn erreichen Sie mit dem Minderungsbetrag die Summe von zwei Monatsmieten, droht die fristlose Kündigung. Deshalb empfehle ich Ihnen, die überzahlte Miete nach Beseitigung des Mangels von Vermieter zurückzufordern. Zahlt der Vermieter nicht freiwillig und kommt es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, müssen Sie beweisen, dass die Nutzung der Wohnung tatsächlich beeinträchtigt war. Zur Anforderung an die Beweislast stellte der BGH klar, dass es bei wiederkehrendem Lärm als Beweis ausreicht, die Art und Weise der Beeinträchtigung (wie Partylärm, Musik, Putzkolonne) zu beschreiben (AZ: VIII ZR 155/11). Es reicht die ungefähre zeitliche Dauer, die Tageszeit sowie die Frequenz, also wie häufig und in welcher Intensität der Lärm in etwa auftritt. Ein ausführliches Protokoll jeder einzelnen Beeinträchtigung ist nicht erforderlich. Dem Urteil lag ein Streit über Lärm aus einer Ferienwohnung zugrunde. Bei Beeinträchtigungen, deren Intensität starken Schwankungen unterliegt, wie beispielsweise Baulärm, sollten Sie ein möglichst genaues Lärmprotokoll führen. Die Höhe der Minderung kann nicht pauschal festgelegt werden, sondern bemisst sich nach dem Einzelfall. Keinesfalls sollten Sie sich nach den verschiedenen Mietminderungstabellen richten. Diese enthalten immer Festlegungen zu einem bestimmten Einzelfall, jedoch beurteilen verschiedene Gerichte gleichartige Mängel hinsichtlich des Minderungsanspruchs unterschiedlich. Bevor Sie die Miete mindern, sollten Sie sich daher unbedingt beraten lassen. ●



Starker Verkehrslärm reduziert als wohnwertminderndes Merkmal die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel sind Straßen mit hoher Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Fotos: Mattias Coers



AG Mitte, Urteil vom 25.01.2016  
AZ: 113 C 107/15

## Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwerterhöhende Merkmale I

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

**Ein vorhandener (rückkanalfähiger) Breitbandkabelanschluss ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn ohne gesonderten Vertrag mit einem Dritten lediglich Fernsehempfang möglich ist. Dafür genügt ein einfacher Kabelanschluss. Allein das Vorhandensein der Technik ist seit dem Mietspiegel 2011 nicht mehr ausreichend.**

Die Oldenburger Straße in 10551 Berlin ist keine „bevorzugte Citylage“ und angesichts des vorhandenen Kopfsteinpflasters auch keine „Lage an einer besonders ruhigen Straße“. Nicht jede verkehrsberuhigte Straße ist eine besonders ruhige Straße, Lärm verursacht nicht nur der Straßenverkehr.

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine in einem verkehrsberuhigten Bereich der Oldenburger Straße in Moabit gelegene Wohnung. Er vertrat die Auffassung, dass sich unter anderem der vorhandene rückkanalfähige Kabelanschluss wohnwerterhöhend auswirken würde, auch wenn der Mieter einen gesonderten Vertrag mit dem Kabelanbieter abschließen müsse, um über den Anschluss auch telefonieren oder das Internet nutzen zu können. Das Amtsgericht verneinte jedoch das Vorliegen dieses Merkmals. Fernsehempfang sei auch mit einem einfachen (nicht wohnwerterhöhenden) Kabelanschluss möglich. Auch wenn die Technik zur Nutzung der Rückkanalfähigkeit des Anschlusses vorhanden sei, könne dies seit dem Mietspiegel 2011 nicht mehr als wohnwerterhöhend gewertet werden, wenn der Mieter für eine solche Nutzung erst einen zusätzlichen Vertrag mit einem Kabelanbieter abschließen müsse. Das Amtsgericht folgte auch nicht der Auffassung des Vermieters, bei der Oldenburger Straße handle es sich um eine „bevorzugte Citylage“. Das Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ liege nicht allein deshalb vor, weil die Straße verkehrsberuhigt sei. Insbesondere angesichts des vorhandenen Kopfsteinpflasters hätte der Vermieter nach Auffassung des Amtsgerichts „deutlich mehr“ dazu vortragen müssen, weshalb die Straße besonders ruhig sein soll.

Anmerkung: Laut Berliner Mietspiegel 2015 ist in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) ein rückkanalfähiger Kabel-

anschluss wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn die „Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten“ möglich ist. Das Amtsgericht Mitte hat hier also richtigerweise den Wortlaut des Mietspiegels ernst genommen, was leider keine Selbstverständlichkeit ist. Die meisten Amtsgerichte lassen es für die Annahme des Vorliegens dieses Merkmals ausreichen, dass Vermieter die technischen Voraussetzungen (Verlegung des Anschlusses in die Wohnung) zur Verfügung stellen. Tatsächlich dürfte das positive Merkmal bei der hier vorgenommenen wörtlichen Auslegung kaum jemals vorliegen, da wohl allenfalls Vermieter von Ferienwohnungen eine kostenlose Nutzung von Telefon und Internet anbieten.

AG Tempelhof-Kreuzberg  
Urteil vom 02.12.2015  
AZ: 2 C 160/15

## Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwerterhöhende Merkmale II

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Ein Gasherd ist auch dann nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn zusätzlich ein moderner Elektrobackofen vorhanden ist.**

**Die Müllstandsfläche ist nicht „nur den Mietern zugänglich“, wenn der Hof, in welchem die Abfalltonnen bzw. -container stehen, auch von den Bewohnern des Nachbarhauses genutzt wird.**

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Er vertrat die Auffassung, dass sich der in der Küche vorhandene Gasherd wohnwerterhöhend auswirke, zumal auch ein moderner Elektrobackofen vorhanden sei. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Zwar sei ein Gasherd wegen der schnellen Handhabbarkeit mit einem Induktionskochfeld vergleichbar (welches nach dem Berliner Mietspiegel 2015 wohnwerterhöhend ist), ein Gasherd sei jedoch im Vergleich unsicherer und daher nicht gleichwertig. Auch der Elektrobackofen ändere daran nichts, ein solcher gehöre in Berliner Küchen zur „Standardausrüstung“. Weiter machte der Vermieter das positive Merkmal „gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich“ geltend. Auch hier folgte ihm das Gericht nicht. Da der Hof, in welchem die Mülltonnen stehen, auch von den Bewohnern des Nachbarhauses genutzt wird, könne dieses Merkmal nicht vorliegen. Die Mülltonnen wären damit nämlich nicht nur den Mietern zugänglich.



Kopfsteinpflaster verursacht auch in verkehrsberuhigten Straßen Lärmbelastung, die das wohnwerterhöhende Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ nicht rechtfertigen.

Foto: Mattias Coers



Ein Gasherd ist nicht wohnwerterhöhend, selbst wenn ein zusätzlicher Elektrobackofen vorhanden ist. Foto: table/Photocase.de

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 16.02.2016**  
**AZ: 9 C 278/15**

## Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Wird die Miete in einem Zeitraum von acht Monaten für sechs Monate (jeweils um wenige Tage) verspätet gezahlt, stellt dies eine nachhaltige Vertragsverletzung dar. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann dem Vermieter aber dennoch zumutbar und seine Kündigung treuwidrig sein, wenn die (verspäteten) Zahlungen zuverlässig monatlich erfolgten und der Mieter sein unpünktliches Zahlungsverhalten bereits vor Ausspruch der Kündigung geändert hat.**

Der Mieter zahlte die monatliche Miete für April 2015, Juni 2015, Juli 2015 und August 2015 jeweils nicht pünktlich bis zum 3. Werktag des Monats, wobei die Verspätungen zwischen 1 und 5 Tagen betrugen. Die Hausverwaltung sprach ihm daher mit Schreiben vom 10. August 2015 eine Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlungen aus. Die Miete für September 2015 ging bei der Vermieterin mit 5 Tagen Verspätung, die Miete für Oktober 2015 mit 2 Tagen Verspätung ein. Die Mietzahlung für November 2015 erfolgte pünktlich zum 3. Werktag des Monats. Mit Schreiben vom 11. November 2015 erklärte die Hausverwaltung des Vermieters die Kündigung des Mietverhältnisses wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung. Ab Dezember 2015 zahlte der Mieter die Miete jeweils pünktlich per neu eingerichteten Dauerauftrag. Die Räumungsklage des Vermieters wurde vom Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg abgewiesen. Zwar stelle die sechsmalige verspätete Mietzahlung innerhalb von acht Monaten eine nachhaltige Vertragsverletzung des Mieters dar, auch wenn die Verspätungen jeweils nur geringfügig waren. Aufgrund der hier vorliegenden besonderen Umstände rechtfertigten diese Verspätungen jedoch keine Kündigung des Mietverhältnisses. Zum einen habe der Mieter regelmäßig monatlich seine Mietzahlungen erbracht. Zum anderen habe er sein Zahlungsverhalten bereits Anfang November, also noch vor Ausspruch der Kündigung, umgestellt und seither auch regelmäßig pünktlich gezahlt. Im Hinblick darauf wäre dem Vermieter ein „Abwarten der Folgezeit, um ein weiteres Einhalten der Zahlungspflichten aus dem Mietverhältnis (...) zu prüfen, zumutbar gewesen.“ Die Kündigung am 11. November 2015 war daher zu diesem Zeitpunkt als treuwidrig anzusehen.

Anmerkung: Erfreulicherweise musste der Mieter hier seine nachlässige Zahlungsweise zumindest vorerst nicht mit dem Verlust seiner Wohnung büßen (der Vermieter hat noch Gelegenheit, gegen das Urteil Berufung einzulegen). Es soll aber an dieser Stelle noch einmal eindringlich davor gewarnt werden, sich darauf zu verlassen, dass die (häufig jahrelang vom Vermieter geduldete) nachlässige Zahlungsweise vom Vermieter auch weiter hingenommen wird. Seit geraumer Zeit ist die verspätete Mietzahlung eines der beliebtesten Einfallstore für Vermieter, um sich alter, wenig lukrativer Mietverhältnisse zu entledigen. Bereits die einmalige erneute verspätete Mietzahlung nach einer Abmahnung kann zum Verlust der Wohnung führen. Da immer einmal etwas „schief gehen“ kann (beispielsweise müssen sich Mieter/innen die Fehler der eigenen Bank zurechnen lassen), sollte es zu einer solchen Abmahnung nie kommen. Da es für die Pünktlichkeit der Zahlung bis zum 3. Werktag auf den Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters ankommt, sollte die Überweisung stets am 30. oder 31. des Vormonats in Auftrag gegeben werden. Bei Überweisung per Dauerauftrag ist die regelmäßige Kontrolle erforderlich, ob die Bank die monatliche Überweisung auch tatsächlich veranlasst hat.



Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss die Miete spätestens am 3. Werktag beim Vermieter eingehen. Wiederholte verspätete Zahlungen sind ein Kündigungsgrund, auch wenn ein Vermieter dies zuvor hingenommen hat. Mieter/innen müssen daher immer auf pünktliche Mietzahlungen achten. Foto: ME

**LG Berlin, Urteil vom 03.02.2016**  
**AZ: 67 S 277/15**

## Abrechnung von Betriebskosten gegenüber Untermietern

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Mirko Walther

**Vereinbart eine Mieterin mit ihren Untermietern im Untermietvertrag eine monatliche „Betriebskostenpauschale“ und einigen sich Mieterin und Untermieter nachträglich darauf, dass die Untermieter die tatsächlich anfallenden durch sie verursachten Mehrbeträge für Wasser, Fernwärme und Strom auszugleichen haben, soweit sie ihre „Vorauszahlungen“ übersteigen, kann die Mieterin nicht die Jahresabrechnung der Vermieterin an ihre Untermieter weiterreichen und die Differenz zwischen dem Abrechnungsergebnis und den geleisteten Vorauszahlungen bzw. Pauschalen von den Untermietern verlangen.**

Eine Mieterin vermietete ihre Wohnung im Dezember 2012 an zwei Untermieter. Laut Untermietvertrag sollten diese neben der Nettokaltmiete monatlich 140,00 Euro als „Betriebskostenpauschale“ sowie 28,00 Euro für Strom zahlen. Im Dezember 2013 wurde folgende zusätzliche Vereinbarung getroffen: „Nach Vorliegen der Abrechnung der Nebenkosten 2013 werden die Mehrbeträge, soweit sie die zu 2. Genannten (= die Untermieter, die Redaktion) verursacht wurden, nachträglich ausgeglichen. Die zu beachtenden Mehrbeträge betreffen Verbrauchskosten für Wasser, Fernwärme und Strom, soweit diese höher sind als die bislang gültigen Vorauszahlungen ausfallen.“ Im Mai 2014 erhielt die Mieterin von der Vermieterin die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für 2013, welche Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.990,09 Euro auswies. Mit Schreiben vom 7. August 2014 verlangte die Mieterin von Ihren Untermietern die Differenz zu den von diesen geleisteten Zahlungen (12 x 140,00 Euro) in Höhe von 2.310,09 Euro. Nachdem das Amtsgericht Lichtenberg der Zahlungsklage der Mieterin teilweise stattgegeben hatte, wies nun das Landgericht Berlin auf die Berufung der Untermieter die Klage insgesamt ab. Zwar unterstellte es zugunsten der Mieterin, dass durch die weitere Vereinbarung vom Dezember 2013 die mietvertraglich vereinbarte pauschale Abgeltung der Betriebskosten abgeändert wurde, allerdings erfordere diese Abänderung eine Abrechnung durch die Mieterin. Im Prinzip sei das „einfache Durchreichen der Betriebskostenabrechnung des Vermieters durch den Hauptmieter an den Untermieter“ möglich, aber im vorliegenden Fall sei



keine den allgemeinen mietvertraglichen Regeln entsprechende Betriebskostenabrede zwischen der Mieterin und ihren Untermietern getroffen worden. Auch die zusätzliche Vereinbarung vom Dezember 2013 enthalte insoweit eine doppelte Einschränkung auf die von den Untermietern verursachten Mehrbeträge sowie auf die Verbrauchskosten von Wasser, Fernwärme und Strom. In der „Abrechnung“ vom 7. August 2014 würden aber ausnahmslos alle (vom Vermieter der Mieterin in Rechnung gestellten) Kosten herangezogen. Es werde weder nach Mehrverbrauch, noch nach Verbrauchskosten differenziert. Die von den Untermietern geleisteten Vorauszahlungen würden nicht den einzelnen Kosten zugeordnet. Daher sei die Abrechnung nicht nachvollziehbar und folglich formell unwirksam.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 22.10.2015**  
**AZ: 14 C 517/14**

### **Installation von Videokameras im Eingangsbereich des Hauses**

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Marianne Biedermann-Weist

**Der Vermieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Mieter eine Videokamera (oder eine wie eine funktionstüchtige Videokamera aussehende Attrappe) im Hauseingangsbereich vor der Hauseingangstür und über dem Klingeltableau des Hauses anzubringen.**

Die Vermieterin eines Mietshauses in Kreuzberg ließ im Hauseingangsbereich vor der Eingangstür und über dem Klingeltableau eine Videokamera bzw. eine Attrappe einer Videokamera anbringen. Zusätzlich wurde ein Schild angebracht mit der Aufschrift „Dieses Objekt wird per Video überwacht“. Eine Mieterin war damit nicht einverstanden und verlangte die Entfernung dieser Anlage, was die Vermieterin mit dem Verweis darauf verweigerte, dass es sich zum einen um eine Attrappe handle, zum anderen seien dadurch die Beschädigungen durch Vandalismus im Haus erheblich zurückgegangen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verurteilte die Vermieterin jedoch zur Beseitigung der Anlage bzw. der Attrappe. Die Installation von Kameras, mit welchen die gezielte Überwachung der Benutzer eines Grundstückszugangs erfolgen kann, stelle einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Nutzer dar. Dies gelte auch für den Fall, dass es sich, wie von

Videokameras oder Attrappen, die wie funktionierende Videokameras aussehen, dürfen von Vermietern nicht ohne Zustimmung der Mieter/innen im Hauseingangsbereich angebracht werden. Foto: Mattias Coers



der Vermieterin behauptet, nur um eine Attrappe handle. Es werde durch eine solche nämlich bei der Mieterin und ihren Besuchern der Eindruck erweckt, „dass jede ihrer Bewegungen im Eingangsbereich kontrolliert und dokumentiert wird, zumal hier zusätzlich noch im Eingangsbereich das Schild ‚Dieses Objekt wird per Video überwacht‘ angebracht worden ist. Hierdurch wird ein ‚Überwachungsdruck‘ erzeugt, der bewirkt, und zwar unabhängig davon, ob Videoaufzeichnungen tatsächlich erfolgen, dass sich die Klägerin (= die Mieterin, die Redaktion) in ihrem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen und demzufolge unbefangen bewegen kann“. Das Gericht ging hier auch nicht davon aus, dass ausnahmsweise „ganz überwiegende Interessen“ der Vermieterin an der Installation des Gerätes vorlägen, welche den Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Mieterin rechtfertigen könnten. Allein die allgemeine Behauptung der Vermieterin, es sei zuvor im Eingangsbereich „vermehrt zu Sachbeschädigungen gekommen“, reiche hierfür nicht aus.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Teilurteil vom 13.01.2016**  
**AZ: 10 C 109/15**

### **Darlegungspflicht des Vermieters bei Anstieg von Betriebskosten**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

**Im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung ist der Vermieter für einen erheblichen Anstieg von Versicherungsprämien darlegungspflichtig. Ein Risikozuschlag für im Haus befindliches Gewerbe darf nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Vorgerichtliche Anwaltskosten können nicht geltend gemacht werden, wenn der Vermieter aufgrund von Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung davon ausgehen muss, dass der**

**Mieter auch auf eine anwaltliche Mahnung keine Zahlung leisten wird. Eine mit der Betriebskostenabrechnung ausgesprochene Zahlungsfrist stellt keine Mahnung im Sinne von § 286 BGB dar.**

Die Mieter einer Wohnung in Kreuzberg verweigerten die vom Vermieter geforderten Nachzahlungen für Betriebskosten 2012 und 2013 unter anderem deswegen, weil die geltend gemachten Versicherungsbeiträge von 1.735,81 Euro im Jahr 2009 auf 5.690,52 Euro im Jahr 2012 und auf 5.836,44 Euro im Jahr 2013 gestiegen waren. Auch auf ein anwaltliches Mahnschreiben des Vermieters zahlten die Mieter nicht. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg vertrat die Auffassung, dass der Vermieter die Gründe für eine so erhebliche Kostensteigerung hätte darlegen müssen, was dieser nicht tat. Zudem war in der Hausversicherung ein Risikozuschlag für das im Haus befindliche Gewerbe enthalten, welchen der Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts nicht auf die Wohnungsmieter umlegen durfte. Da der Vermieter eine nachvollziehbare Erklärung für die hohen, deutlich über den Oberwerten des Berliner Betriebskostenspiegels liegenden Versicherungsprämien nicht geben konnte, kürzte das Amtsgericht die Kosten für die Position „Versicherung“ auf die jeweiligen Oberwerte des Berliner Betriebskostenspiegels und wies die Klage des Vermieters hinsichtlich des darüber hinausgehenden Teils ab. Auch seine außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten konnte der Vermieter nach Auffassung des Amtsgerichts nicht von den Mietern erstattet verlangen. Da die Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erhoben hatten, welche außergerichtlich nicht ausgeräumt wurden, habe der Vermieter nicht davon ausgehen können, dass die Mieter auf eine anwaltliche Mahnung hin zahlen würden. Im Übrigen seien die Mieter mangels vorheriger Mahnung durch den Vermieter auch erst durch die anwaltliche Mahnung in Verzug geraten. Die in der Betriebskostenabrechnung selbst enthaltene Zahlungsfrist stelle keine einen Verzug begründende Mahnung dar.

AG Charlottenburg  
Urteil vom 28.01.2016  
AZ: 226 C 249/15

## Kündigung wegen Beleidigung und Bedrohung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Stempel

**Unflätige Äußerungen einer 88-jährigen Mieterin im Rahmen einer Gerichtsverhandlung über eine Mieterhöhung rechtfertigen ebenso wenig eine Kündigung wie die „Drohung“ der alten Frau, sich eine Waffe zu kaufen und die Vermieterin und ihren Anwalt zu erschießen.**

In einer mündlichen Verhandlung um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung erläuterte der Richter der 88-jährigen Mieterin, dass ein Vergleichsvorschlag der Vermieterseite für sie sehr günstig wäre, da sie anderenfalls wohl zur Zustimmung zur vollen Mieterhöhung verurteilt würde. Die Mieterin soll darauf geäußert haben, dass ihr das „scheißegal“ sei, dann müsse sie eben auf der Straße leben, sowie nochmals „da scheiß‘ ich drauf!“, was sie durch Anheben ihres Rocks untermauert haben soll. Auf Nachfrage des Gerichts, warum das scheißegal sei, sie würde mit dem Vergleich doch Geld sparen, soll sich die Frau dem Anwalt der Vermieterin zugewandt und gesagt haben: „Na, ich besorg‘ mir ‘ne Knarre und erschieße Sie und dann die Frau ... (= Name der Vermieterin, die Redaktion).“ Die Vermieterin kündigte am folgenden Tag das Mietverhältnis wegen dieser (angeblichen) Äußerungen. Das Amtsgericht Charlottenburg wies die Räumungsklage ab, da es, selbst wenn die Äußerungen so gefallen sein sollten (was vom Gericht nicht weiter geprüft wurde), keinen Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses erkennen konnte. Die groben und vulgären Äußerungen („scheißegal“, „da scheiß‘ ich drauf“) seien keine Beleidigungen der Vermieterin, sondern hätten allenfalls dem Vergleichsangebot gegolten. Es sei auch fraglich, ob solche Äußerungen überhaupt eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstellen würden, welche im Übrigen allenfalls bei Wiederholung nach Abmahnung kündigungsrelevant werden könnten. Soweit die Vermieterin die weitere Äußerung der Mieterin, sich eine „Knarre“ besorgen und sie sowie ihren Rechtsanwalt erschießen zu wollen, als Bedrohung wertete, folgte das Gericht dieser Auffassung ebenfalls nicht. Vorgebracht von einer so hochbetagten, zudem durch die Mieterhöhungsklage sehr aufgebrachtten Frau sei eine solche Äußerung keine ernst gemeinte und ernst zu nehmende Bedrohung. Es sei auch nicht erkennbar, dass die Ver-

mieterin und ihr Rechtsanwalt mit der Umsetzung dieser Äußerung gerechnet und um ihr Leben gefürchtet hätten. Vielmehr habe es sich, die behauptete Äußerung als wahr unterstellt, um eine „erkennbar überzogene und dramatisierende verbale Entgleisung der offenbar durch die Situation überforderten 88-jährigen Mieterin“ gehandelt. Eine solche begründe aber nicht eine für die Beendigung des Mietverhältnisses ausreichende Vertragsverletzung.

*Anmerkung: So zutreffend die Ausführungen des Amtsgerichts in diesem besonderen Fall auch sind, bleibt selbstverständlich dennoch dringend davon abzuraten, seinen Unmut über seinen Vermieter derart drastisch zu äußern und ihm damit Argumente für eine Beendigung des Mietverhältnisses zu liefern.*

AG Neukölln, Urteil vom 27.01.2016  
AZ: 13 C 165/15

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

**Eine Mieterhöhungserklärung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen ist formell wirksam, wenn in ihr dargelegt ist, inwiefern die durchgeführten Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Die Kostenpositionen müssen auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufgeteilt werden.**

Nachdem die Vermieterin eines Hauses in Neukölln verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hatte, erklärte sie mit Schreiben an den Mieter vom 9.

September 2014 die Erhöhung der Miete um 154,00 Euro ab dem 1. Dezember 2014. Der Mieter zahlte die Erhöhung nicht, da er die Mieterhöhungserklärung für unwirksam hielt. Das Amtsgericht Neukölln hielt die Mieterhöhungserklärung nur teilweise, für die Kostenpositionen, die den jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen nachvollziehbar zugeordnet werden konnten, für wirksam und gab der Zahlungs- und Feststellungsklage der Vermieterin daher nur teilweise, nämlich hinsichtlich einer Erhöhung um 81,29 Euro, statt.

Die übrigen Kostenpositionen waren einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nicht zuzuordnen. In diesen Punkten verneinte das Gericht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung.

Es führte in seinem Urteil aus, dass ein Vermieter, der gleichzeitig mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen lässt, in seiner Mieterhöhungserklärung zunächst die Gesamtkosten der Maßnahme auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen müsse. Seien für einzelne Modernisierungsmaßnahmen verschiedene Gewerke ausgeführt worden, so müsse „innerhalb der einzelnen Maßnahmen nochmals nach Gewerken, z. B. Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten, Gerüst usw. untergliedert werden“. Die in der Mieterhöhung angegebenen Kostenpositionen müssten den jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen „ohne Weiteres – auch rechnerisch nachvollziehbar – zuzuordnen sein“. Da dies bei einigen der durchgeführten Maßnahmen anhand der Angaben in der Mieterhöhungserklärung ebenso wenig möglich war wie unter Zuhilfenahme der in Bezug genommenen Modernisierungsankündigung, hielt das Amtsgericht die Mieterhöhung teilweise für unwirksam. Eine Nachbesserung der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung sei im Prozess (anders als eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) nicht möglich.



Wenn Mieter/innen ihren Vermieter beleidigen oder bedrohen, liefern sie Gründe für eine Kündigung, auch wenn in einem besonderen Fall das Amtsgericht Charlottenburg anders entschied. Foto: Nadine Platze/Photocase.com



## VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

## SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr\*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercuman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr\*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

\* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr

Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr

Christburger Straße 29

Spandau Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Tempelhof Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Wedding Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Aktuelle Termine unter: [www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html](http://www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html)

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b  
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

🚶 Landsberger Allee, Storkower Straße 🚶 M5, M6, M8 🚶 156

# Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,  
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☺  
☺ Westend ☺ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße  
Haus am Mierendorffplatz  
☺ Mierendorffplatz  
☺ und ☺ Jungfernheide ☺ M27, X9

## Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺  
☺ Samariterstraße ☺ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺  
☺ Samariterstraße ☺ 21

## Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Albert-Kuntz-Straße 58  
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☺  
☺ Louis-Lewin-Straße ☺ 195

## Hohenschönhausen

**Achtung, neue Beratungsstelle:**

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Neustrelitzer Straße 63  
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.  
☺ M5, M16 ☺ 256

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☺ Schöneeweide weiter mit ☺ 63 oder 67
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺  
☺ Köpenick ☺ X69, 269, 164  
☺ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19  
tercuman bulunmaktadir
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☺ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.  
☺ Kottbusser Tor ☺ M29,140

## Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149  
1. OG, Bibliothek  
☺ und ☺ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺  
☺ Storkower Straße  
☺ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Einbecker Straße 85, 4. OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität  
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

## Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
(bitte klingeln)  
☺ Marzahn ☺ M6, M8, 18  
☺ X 54, 154, 192, 195

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☺ M1, M6 ☺ 240

## Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnenallee 101  
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167  
saat 16 dan 18'e kadar  
tercuman bulunmaktadir
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☺ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem  
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“  
☺ Hermannplatz  
☺ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr  
Sonnenallee 101  
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr  
Sonnenallee 101  
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167

## Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte  
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow  
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺  
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße  
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am  
Klingeltableau benutzen)  
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☺ M1, M8, M12 ☺ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☺ Eberswalder Straße  
☺ M1, M10, M12 ☺ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Esmarchstraße 18  
Bürgerverein Pro Kiez e.V.  
☺ M4, M10 ☺ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Greifenhagener Straße 28  
Sonntags-Club e.V.  
☺ und ☺ Schönhäuser Allee  
☺ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH  
☺ M2, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am  
Klingeltableau benutzen)  
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☺ M1, M8, M12 ☺ 240

## Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Alt-Tegel 43  
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺  
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺  
☺ Friedenau ☺ 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“  
☺ Nollendorfsplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“  
☺ Nollendorfsplatz

## Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau  
☺ und ☺ Spandau

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
☺ Zugang über den Parkplatz  
☺ Osdorfer Straße ☺ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
☺ Schloßstraße ☺ 282

## Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
☺ Kaiserin-Augusta-Straße  
☺ 170, 184, 246

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am  
Paechbrunnen.  
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche  
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen  
☺ M27, 123

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., Alte Schule  
☺ Adlershof ☺ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☺ Treptower Park ☺ 194, 171

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“  
☺ und ☺ Wedding  
☺ Nauener Platz ☺ Humboldthain

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
Berliner Stadtmission, ☺  
☺ M4, M13, M12 ☺ 255

## Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-  
gebäudes, links vom Kirchengang, ☺  
☺ Blissestraße ☺ 101, 104, 249

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf  
Raum bitte beim Pförtner erfragen  
☺ Zehlendorf  
☺ M48, X10, 101, 112, 115, 118,  
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)).

**Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**